



瀋陽公用發展  
股份有限公司

股份代號：747

年度報告 2009

# 目錄

02	公司簡介
04	財務摘要
06	董事長報告書
07	管理層介紹
09	管理層討論與分析
14	董事會報告書
26	企業管治報告
29	獨立核數師報告
31	合併利潤表
32	合併綜合利潤表
33	合併財務狀況表
35	合併權益變動表
36	合併現金流量表
38	合併財務報表附註
82	公司資料



# 公司簡介

## 1. 成立背景及主營業務

瀋陽公用發展股份有限公司(「瀋陽公用發展」或「本公司」)於一九九九年七月二日以發起方式，以瀋陽公用集團有限公司(「公用公司」)為唯一發起人，在中華人民共和國(「中國」)瀋陽市成立為一家股份有限公司。

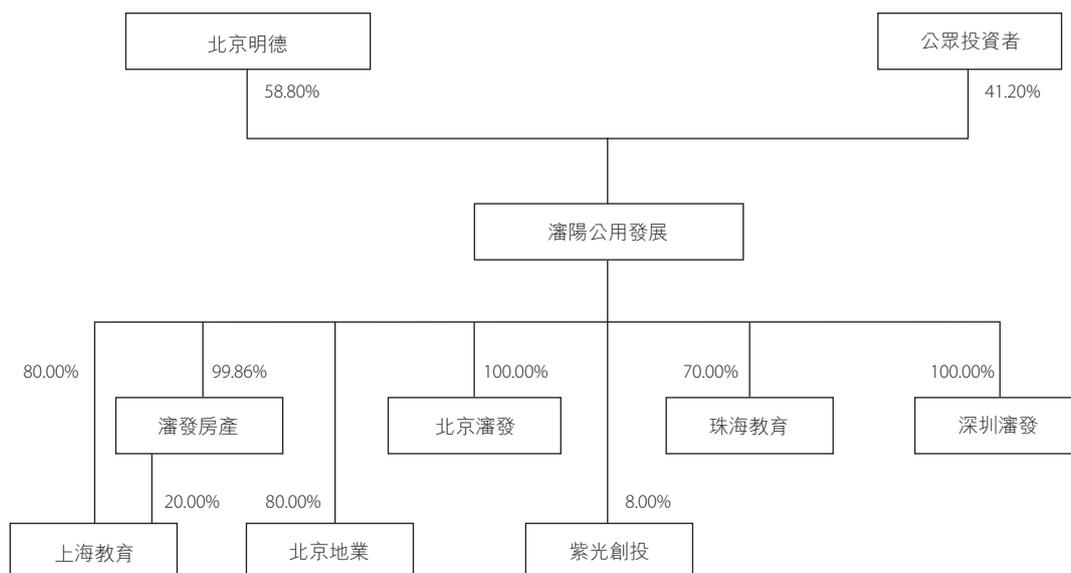
於一九九九年十二月，本公司通過配售及公開發售方式向國際投資者發行每股面值人民幣1.00元之H股共420,400,000股，發售價為每股港幣1.70元。於一九九九年十二月十六日，本公司H股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。目前註冊資本為人民幣1,020,400,000元。

於二零零九年三月，公用公司所持有的本公司600,000,000股國內股轉由北京明德廣業投資諮詢有限公司(「北京明德」)持有。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)為房產開發商及教育投資商。本集團主要從事房產開發、銷售及租賃、教育投資與管理等業務。

## 2. 公司架構

本集團於二零零九年十二月三十一日的公司架構如下：



**北京明德：** 北京明德廣業投資諮詢有限公司，為持有本公司58.80%股權的控股股東；

**瀋發房產：** 瀋陽發展房產開發有限公司，本公司直接持有其99.86%股權，為瀋陽市房產開發商；

**珠海教育：** 珠海北大教育科學園有限公司，本公司直接持有其70.00%股權，為珠海市教育投資商；

## 公司簡介

- 上海教育：** 上海北大青島教育投資有限公司，本公司直接持有其80.00%股權，瀋發房產直接持有其20.00%股權，本公司合共持有其99.97%股權，為上海市教育投資商；
- 北京地業：** 北京地業房地產開發有限公司，本公司直接持有其80.00%股權，為北京市房產開發商；
- 紫光創投：** 紫光創新投資有限公司，為本公司直接持有其8.00%股權的參股公司；
- 北京瀋發：** 北京瀋發物業管理有限公司，本公司直接持有其100.00%股權；
- 深圳瀋發：** 深圳青島瀋發光電有限公司，本公司直接持有100.00%股權。

# 財務摘要

## 1. 財務摘要

- 截至二零零九年十二月三十一日止年度銷售額約為人民幣3,651,000元，較上年減少90.78%。減少的原因是因為二零零九年基本沒有房屋銷售收入確認。
- 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為人民幣14,974,000元。
- 每股虧損從二零零八年十二月三十一日止年度的人民幣4.76分大幅收窄至二零零九年十二月三十一日止年度的人民幣1.47分。
- 董事會建議不派付截至二零零九年十二月三十一日止年度股息。
- 本公司H股股份自二零零四年十二月十五日起停牌，自二零一零年四月一日上午九時三十分起復牌。

## 2. 合併利潤表摘要

本集團過往五年財務摘要如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	二零零七年 人民幣千元 (重列)	二零零六年 人民幣千元 (重列)	二零零五年 人民幣千元 (重列)
營業額	<b>3,651</b>	39,617	7,116	16,465	91,221
其他收入	<b>805</b>	16,329	576	3,108	245
<b>收入總額</b>	<b>4,456</b>	55,946	7,692	19,573	91,466
財務成本	<b>(798)</b>	(17,876)	(23,577)	(34,149)	(42,995)
持作出售物業的已確認減值虧損	—	(216,438)	—	—	—
出售附屬公司收益	—	204,123	145,978	—	—
轉讓購買土地的預付款和 出售其他流動資產溢利	—	—	—	19,575	—
<b>除稅前(虧損)溢利</b>	<b>(15,728)</b>	(49,335)	(50,890)	(15,648)	(1,223,594)
所得稅抵免(開支)	<b>300</b>	(73)	492	(13,518)	17,242
終止經營業務之年度溢利(虧損)	—	—	114,418	(9,293)	—
<b>年內(虧損)溢利</b>	<b>(15,428)</b>	(49,408)	64,020	(38,459)	(1,206,352)
非控股權益	<b>(454)</b>	(855)	(2,199)	7,402	(57,684)
<b>本公司擁有人應佔(虧損)溢利</b>	<b>(14,974)</b>	(48,553)	66,219	(45,861)	(1,148,668)
每股(虧損)盈利(分)	<b>(1.47)</b>	(4.76)	6.49	(4.49)	(112.57)

# 財務摘要

## 3. 合併財務狀況表摘要

	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元 (重列)
物業、廠房及設備、投資物業及 土地使用權預付租賃款	<b>313,194</b>	305,256	516,979	729,068	745,983
商譽	—	—	—	—	—
可供出售的財務資產	<b>17,000</b>	20,000	20,000	20,000	20,000
其他長期應收付	—	32,745	—	—	—
非流動資產總值	<b>330,194</b>	358,001	536,979	749,068	765,983
流動資產	<b>256,208</b>	294,802	581,591	752,813	918,489
流動負債	<b>(99,333)</b>	(67,008)	(564,201)	(926,989)	(1,074,881)
流動資產(負債)淨額	<b>156,875</b>	227,794	17,390	(174,176)	(156,392)
	<b>487,069</b>	585,795	554,369	574,892	609,591
資本來源：					
股本	<b>1,020,400</b>	1,020,400	1,020,400	1,020,400	1,020,400
儲備	<b>(590,297)</b>	(575,323)	(526,419)	(592,638)	(546,777)
非控股權益	<b>39,574</b>	40,028	42,769	84,541	77,139
	<b>469,677</b>	485,105	536,750	512,303	550,762
非流動負債	<b>17,392</b>	100,690	17,619	62,589	58,829
	<b>487,069</b>	585,795	554,369	574,892	609,591

# 董事長報告書

## 各位股東：

能夠獲選為本公司新一屆董事會主席，本人深感榮幸及高興。本人謹此感謝各位股東及董事會成員對本人的信任，使本人能夠獲得寶貴機會為本集團作出貢獻。於本人之主席報告內，本人希望與各位分享本集團於去年之表現及未來發展。

二零零九年是本公司復牌及重組的關鍵一年。自從本公司啟動復牌程序以來，取得了很大進展。但聯交所上市(覆核)委員會於二零零八年十月駁回本公司的復牌申請，使復牌工作遭遇挫折。本著為本公司全體股東負責的態度，本公司一方面向聯交所上市(上訴)委員會申請上訴，同時推進復牌及重組工作。二零零九年六月二十二日，聯交所上市(上訴)委員會終於批准本公司有條件復牌。

經過數個月的工作，本公司終於滿足了聯交所提出的十三個復牌條件，H股股份已於二零一零年四月一日復牌。在復牌及重組完成後，本公司的資產權屬明晰，收入和現金流穩定，負債顯著降低，整體經營狀況顯著改善。復牌後的本公司H股股價也高於停牌前的價格，本公司的不懈努力終於使股東有所回報，令本人十分欣慰。本人謹對全體員工、董事和監事衷心致謝，在你們的努力下，本公司得以復牌，並為未來發展打下基礎。本人亦謹此感謝全體股東、客戶、合作夥伴對我們的信任和支持。

為了推進復牌工作，本公司對現有業務進行重組，處置了仍需要大量後續投入或是短期內無法產生收入和利潤的項目。本公司二零零九年第一次股東特別大會批准了出售瀋陽發展北大教育科學園有限公司30%股權及應收款項的議案。本公司二零一零年第一次股東特別大會批准出售了北京地業80%股權的議案。本公司還出售了瀋陽發展物業管理有限公司剩餘40%股權。以上處置使公司得以集中資源用於業務重組，顯著的改善公司財務狀況。

為了達到復牌要求，本公司收購了位於北京市朝陽區建國路112號之一樓、二樓之物業，總建築面積約為3,500平方米。由於該項資產位於北京市之有利區位，現有租戶均為財務背景雄厚及收入穩定的銀行和公用事業企業，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金收入。本公司還以收購公司的形式收購了位於深圳高新技術開發區科苑路的一處物業，總建築面積約為12,500平方米。由於該項資產位於深圳高新技術開發區，租賃需求強勁穩定，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金收入。二零一零年二月十二日，本公司二零一零年第一次股東臨時大會已經批准上述兩項交易。這兩項收購會給公司帶來穩定的收入和現金流，為公司未來的發展打下基礎。

良好的企業管治機制是公司持續穩定發展不可缺少的。本年度，本公司召開了多次股東周年大會和股東特別大會，並取得所需的股東批准；股東大會設立了新一屆董事會，選舉了新一屆董事長和審核委員會，聘任了新一任總裁與合規主管。公司的審計師、董事會、審核委員會審閱了二零零八年的財務報告，按時發出二零零八年年報及二零零九年中報。在涉及復牌的三項交易和強制性無條件全面收購建議的過程中，董事會、特別是非執行董事，獨立非執行董事審閱了相關交易情況，提出了寶貴意見。本公司聘請的財務顧問、律師在復牌申請和強制性無條件全面收購建議中給予了公司很多有益的建議，特別是本公司於二零一零年三月聘請了博大資本國際有限公司作為本公司的合規顧問，以加強本公司的內部監控工作。以上措施使公司得以建立有效的企業管治機制，是公司未來穩健發展的重要保障。

本公司復牌成功將帶來發展機遇，同時本公司也會面臨未來的挑戰。全體董事連同本人將盡最大努力應對挑戰，努力提高管理水平和盈利能力，尋找新的投資機會和業務增長點，以為股東創造價值。二零一零年是本公司復牌第一年，也是新一個十年之始，本人相信二零一零年也將成為本公司發展的新一頁。

瀋陽公用發展股份有限公司  
董事長  
安慕宗

中國·瀋陽，二零一零年四月二十一日

## 管理層介紹

### 執行董事：

**安慕宗先生**，生於一九六四年四月。安先生於一九八七年六月畢業於北京航空學院，曾任本公司副總裁，於地產項目開發、企業管理事務有豐富經驗。安先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司執行董事。二零零九年二月十二日，本公司四屆一次董事會選舉安先生為本公司董事長，本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

**王暉先生**，生於一九七五年五月。王先生於二零零一年六月畢業於北京大學經濟學專業，獲頒經濟學碩士學位。王先生自二零零二年三月開始在本公司任職。王先生於企業經營、重組、並購實務方面有一定經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事。二零零九年二月十二日，本公司四屆一次董事會聘任王先生為非執行董事與本公司總裁，二零零九年六月二十三日由非執行董事調任執行董事。本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

**王再興先生**，生於一九七零年十一月。王先生於一九九三年六月畢業於北京林業大學統計學專業，獲頒學士學位。自一九九九年三月至今，先後擔任北京北大青鳥有限責任公司財務主管及財務經理等職務。王先生於企業資產重組、資產評估及審計業務方面有豐富經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司執行董事。二零零九年二月十二日，本公司四屆一次董事會聘任王再興先生為本公司財務總監，本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

**周家和先生**，生於一九六七年。周先生在加利福利亞大學伯克利分校得到應用數學和經濟學的文學學士學位，在美國康奈爾大學獲得經濟學的文學碩士學位。周先生是高信融資服務有限公司的董事。周先生自二零零二年三月加入高信集團控股有限公司(股份代碼：0007)之集團後負責投資銀行業務之運作。周先生於二零零九年二月十二日起為本公司執行董事，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

### 非執行董事：

**鄧岩彬先生**，生於一九七零年八月，會計師。鄧先生於一九九六年三月畢業於中國人民大學會計學專業，獲頒經濟學學士學位。鄧先生現時於公司任職，於財務管理、投資管理有豐富經驗。鄧先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事。本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

**藺東輝先生**，生於一九六七年十二月，經濟師。藺先生於一九九八年九月畢業於中國社會科學院投資管理專業，獲頒碩士學位。自一九九九年，曾任本公司董事會辦公室主任、本公司總裁辦公室主任與監事職務。藺先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司非執行董事。本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

# 管理層介紹

## 獨立非執行董事：

**蔡連軍先生**，生於一九五零年十二月，高級會計師。自一九九二年起，蔡先生曾先後擔任北京市大興工業開發區管理委員會及北京市大興工業開發區經營總公司黨委書記、管委會主任、總經理職務。自二零零一年十一月至二零零四年七月，擔任北京市大興區委工業工委書記，現已退休。蔡先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司獨立非執行董事，本屆任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

**王啟達先生**，生於一九五四年。王先生擁有香港大學的法學學士(榮譽)學位，在美國Iowa大學獲得商業管理的學士學位，在蘇格蘭Strathclyde大學獲得商業管理碩士學位，在澳大利亞Macquarie大學獲得應用金融學碩士學位，在香港理工大學獲得公司金融碩士學位及在美國Armstrong大學獲得榮譽法學博士學位。王先生是香港特許會計師公會的資深會員。王先生於二零零九年二月十二日起為本公司獨立非執行董事與審核委員會主席，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

**陳銘樂先生**，生於一九七三年。陳先生在澳洲新南威爾士大學獲得會計和電腦資訊系統的商學學士學位。他是香港會計師公會的會計師和澳洲會計師，現時為Go-To-Asia投資有限公司的聯席董事及德泰中華投資有限公司(股份代碼：2324)的獨立非執行董事。陳先生於二零零九年二月十二日起為本公司獨立非執行董事，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

**林增樂先生**，生於一九五三年。林先生在香港理工大學獲得科學學士學位，在英國Willeston技術學院獲得測量的職業文憑。林先生亦曾經是香港測量師學會產業測量組之主席，現時任ATWL國際顧問有限公司的管理董事。林先生還是天津市中國人民政治協商會議委員會的委員。陳先生於二零零九年二月十二日起為本公司獨立非執行董事，陳先生於二零零九年五月十九日辭去獨立非執行董事職務。

## 監事：

**王興業先生**，生於一九七七年六月。王先生畢業於北京大學，獲頒經濟學學士學位。王先生現任北京北大青島環宇科技股份有限公司上市規則監察部經理，在投融資、資產及業務重組方面有一定的經驗。王先生於二零零五年十一月二十八日起為本公司監事，本屆監事任期自二零零九年二月十二日起，至二零一二年二月十一日結束。

**陸明先生**，生於一九七三年四月。陸先生於一九九六年畢業於瀋陽工業學院電子測量技術專業，獲頒學士學位。陸先生曾於一九九六年九月至一九九七年五月在瀋陽市建設投資公司任職。陸先生於二零零九年二月十二日起為本公司監事，本屆任期至二零一二年二月十一日結束。

# 管理層討論與分析

## 1. 業績摘要

### (1) 收益表摘要 合併利潤情況

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	二零零七年 人民幣千元 (重列)	二零零六年 人民幣千元 (重列)	二零零五年 人民幣千元 (重列)
營業額	<b>3,651</b>	39,617	7,116	16,465	91,221
持續經營業務年內 (虧損)溢利	<b>(15,428)</b>	(49,408)	(50,398)	(29,166)	(1,206,352)
已終止業務年內溢利 (虧損)	-	-	114,418	(9,293)	-
年內(虧損)溢利	<b>(15,428)</b>	(49,408)	64,020	(38,459)	(1,206,352)
非控股權益	<b>(454)</b>	(855)	(2,199)	7,402	(57,684)
本公司擁有人應佔 (虧損)溢利	<b>(14,974)</b>	(48,553)	66,219	(45,861)	(1,148,668)
每股(虧損)盈利(分)	<b>(1.47)</b>	(4.76)	6.49	(4.49)	(112.57)

### (2) 分部業績結構分析

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	二零零七年 人民幣千元 (重列)	二零零六年 人民幣千元 (重列)	二零零五年 人民幣千元 (重列)
除稅前(虧損)溢利	<b>(15,728)</b>	(49,335)	(50,890)	(15,648)	(1,223,594)
其中：					
房產開發	<b>(921)</b>	(11,544)	(5,113)	(17,178)	(236,801)
教育投資	<b>968</b>	2,552	(8,169)	(9,264)	(306,751)
未分配企業收入及開支	<b>(15,775)</b>	(40,343)	(37,608)	10,794	(680,042)

### (3) 分部營業額結構分析

	二零零九年 人民幣千元	佔營業 總額%	二零零八年 人民幣千元 (重列)	佔營業 總額%	二零零七年 人民幣千元 (重列)	佔營業 總額%	二零零六年 人民幣千元 (重列)	佔營業 總額%	二零零五年 人民幣千元 (重列)	佔營業 總額%
營業總額	<b>3,651</b>	<b>100</b>	39,617	100	7,116	100	16,465	100	91,221	100
其中：										
持續經營業務										
房產開發	<b>651</b>	<b>17.83</b>	36,617	92.43	3,905	54.88	9,521	57.83	77,040	84.45
教育投資	<b>3,000</b>	<b>82.17</b>	3,000	7.57	3,211	45.12	6,370	38.69	6,472	7.09
未分配	-	-	-	-	-	-	574	3.48	7,709	8.46

# 管理層討論與分析

## 年內虧損

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團虧損約為人民幣15,428,000元。虧損主要由下列各項所致：

1. 於財政期間結束時，位於中國北京市建國路112號一樓及二樓以及中國深圳市南山區高新技術工業園南區經四路西及科苑路東的物業的收購尚未完成，截至二零零九年十二月三十一日止年度的收益主要來自珠海教育所產生的租金收入約人民幣3,000,000元。
2. 就協助本公司復牌的法律及專業費用約人民幣8,482,000元。
3. 折舊約人民幣1,716,000元。
4. 就紫光創投8%投資確認的減值虧損約人民幣3,000,000元。
5. 投資物業公允價值變動淨額約人民幣2,000,000元。

## 其他經營開支

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團其他經營開支約為人民幣9,928,000元，其中約人民幣8,482,000元為就協助本公司復牌而支付不同專業人士的法律及專業費用。

## 2. 房產開發業務分析

### 經營業績摘要

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)
營業額	651	36,617
除稅前虧損	(921)	(11,544)

二零零八年十二月三十一日，為了調整本集團的業務架構及爭取恢復股份交易，本公司與北京中億創一科技發展有限公司(「北京中億」)簽署<股權轉讓協議>。據該協議，本公司同意向北京中億出售其於北京地業80%股權(詳見本公司於二零零九年八月十日發出的公告)。此項交易有助於增加本公司的現金流，支持本公司重組及復牌本公司股份交易。由於北京地業名下的土地一直未能辦妥權證，故北京地業處置該項資產有助於使本集團名下的資產權屬更為清晰。詳情載列於本公司日期為二零零九年十二月二十八日的通函(「通函」)，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。北京地業的出售已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

## 管理層討論與分析

二零零九年一月五日，為了調整本集團的業務架構，爭取恢復本公司股份交易及增加本公司的收入與現金流，本公司與北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」)、深圳市北大青鳥科技有限公司(「深圳青鳥」)、北京天橋北大青鳥科技股份有限公司(「北京天橋」)簽署<股權轉讓協議>。據該協議，本公司同意以收購深圳青鳥光電有限公司的形式，向其收購位於深圳市科苑路之北大青鳥樓物業(詳見本公司於二零零九年九月十六日發出的公告)。該物業位於深圳高新技術開發區，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金及租金收入。詳情載列於本公司的通函，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。物業收購已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

二零零九年一月五日，為了調整本集團的業務架構，爭取恢復本公司股份交易及增加本公司的收入與現金流，本公司與北京中億簽署《資產購買協議》。據該協議，本公司向北京中億收購位於中國北京市朝陽區建國路112號之一樓與二樓物業(詳見本公司於二零零九年十一月九日發出的公告)。由於該項資產位於北京市之優質地區，現有租戶均為財務背景雄厚及收入穩定的銀行和公用事業企業，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金收入。詳情載列於本公司的通函，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。物業收購已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

### 3. 教育投資業務分析

珠海教育教育園區現有建築面積約為71,000平方米。二零零九年秋季學期，珠海北大附屬實驗學校(「珠海學校」)招收公辦學生及民辦學生約580名，在校學生人數約為1,270人。珠海學校本年度已向珠海教育支付租金約人民幣3,000,000元。

於二零零八年，為了取回前期投資及回收資金用於集團的運營，本集團出售了對瀋陽發展北大教育科學園有限公司(「瀋陽教育」)的約人民幣256,600,000元應收債權及瀋陽教育的30%股權。本集團此後已經不再持有瀋陽教育股權。二零零九年七月九日，在本公司二零零九年第一次股東特別大會追認批准該項交易。本年度，本公司按照原約定計劃收回了瀋陽教育債權股權出售款項，以支持本公司重組及復牌。(詳見本公司二零零九年二月五日發出的公告和二零零九年七月九日發出的股東特別大會結果公告)

# 管理層討論與分析

## 4. 集團資產及財務狀況分析

### (1) 集團財務比率指標

項目	計算基準	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日 (重列)
資產負債率	負債總額／資產總額×100%	<b>19.91%</b>	25.69%
流動比率	流動資產／流動負債	<b>2.58</b>	4.40
速動比率	(流動資產－存貨－待出售物業)／ 流動負債	<b>0.63</b>	1.33
淨資產收益率	淨虧損／淨資產×100%	<b>(3.28%)</b>	(10.19%)
銷售收入利潤率	淨虧損／營業額×100%	<b>(422.57%)</b>	(124.71%)
股東債權比率	負債總額／總權益×100%	<b>24.85%</b>	34.57%

### (2) 集團資產總體狀況：

於二零零九年十二月三十一日，本集團總資產較上年有所減少。本集團總資產由約人民幣652,803,000元下降到約人民幣586,402,000元，下降約人民幣66,401,000元或約10.17%。

	於十二月三十一日		變動金額 人民幣千元
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	
<b>總資產，其中：</b>			
物業、廠房及設備	<b>5,674</b>	7,256	(1,582)
投資物業	<b>307,520</b>	298,000	9,520
可供出售的財務資產	<b>17,000</b>	20,000	(3,000)
其他長期應收款	—	32,745	(32,745)
流動資產總值	<b>256,208</b>	294,802	(38,594)
	<b>586,402</b>	652,803	(66,401)

## 管理層討論與分析

### (3) 本集團流動資產狀況

於二零零九年十二月三十一日，本集團流動資產約為人民幣256,208,000元，較上年約人民幣294,802,000元減少約人民幣38,594,000元，下降約13.09%。

	於十二月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	變動金額 人民幣千元
<b>流動資產，其中：</b>			
供銷售物業	<b>193,941</b>	205,735	(11,794)
預付款項	<b>2,000</b>	1,572	428
其他應收款	<b>36,731</b>	80,692	(43,961)
銀行結餘及現金	<b>23,536</b>	6,803	16,733
	<b>256,208</b>	294,802	(38,594)

### (4) 本集團集團銀行貸款情況

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款共約人民幣9,000,000元（二零零八年：人民幣14,000,000元），其中約人民幣9,000,000元（二零零八年：人民幣14,000,000元）由北大青鳥提供擔保。

按浮動利率計算之銀行借款按中國人民銀行基本利率另加10%（二零零八年：中國人民銀行基本利率加20%），即每年介乎5.3厘至6.4厘（二零零八年：介乎6.6厘至9.7厘）計息。

### (5) 本公司擁有人應佔股權

	於十二月三十一日		
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	變動金額 人民幣千元
股本	<b>1,020,400</b>	1,020,400	—
股本溢價	<b>323,258</b>	323,258	—
法定盈餘公積金	<b>103,231</b>	103,231	—
累計虧損	<b>1,016,786</b>	1,001,812	14,974

## 5. 僱員數量及其教育程度情況

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有員工19名。本年度，本集團共向全體員工支付薪金及津貼約人民幣2,429,000元（二零零八年：人民幣4,359,000元），離職補償約人民幣24,000元（二零零八年：人民幣117,000元）。本集團尚未制訂任何高級管理人員或職工認股期權計劃。

# 董事會報告書

董事會謹向各位股東欣然提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報及經審核合併財務報表：

## 1. 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為(i)房產開發、銷售及租賃及(ii)教育項目投資和管理。

本年度按業務分部的本集團業績表現分析載於合併財務報表附註10。

## 2. 附屬公司及合資公司

**瀋發房產**，註冊資本為人民幣250,000,000元，於二零零零年六月註冊於中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲號1-4號之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其99.86%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

**北京地業**，註冊資本為人民幣30,000,000元，於二零零一年七月註冊於中國北京市朝陽區建國路管莊6號之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其80.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

**珠海教育**，註冊資本為人民幣20,000,000元，於二零零一年五月註冊於中國珠海市淇澳島珠海北大教育科學園之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其70.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

**上海教育**，註冊資本為人民幣100,000,000元，於二零零二年十月註冊於中國上海市青浦區朱家角鎮新溪路48號之有限責任公司，主要業務在中國，本公司擁有其80.00%股權，瀋發房產擁有其20.00%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

**北京瀋發**，註冊資本為人民幣500,000元，於二零零九年十二月註冊於中國北京市海澱區中關村東路18號之有限責任公司。主要業務在中國，本公司擁有其100%股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

**深圳瀋發**，註冊資本人民幣500,000元，於二零零九年十二月註冊中國深圳市高新技術開發區科苑路北大青島樓502室之有限責任公司，主要業務在中國。本公司擁有其100%股權。本年度該公司沒有發行任何債務證券。

## 3. 其他投資

本集團於二零零零年五月投資參股紫光創新投資有限公司，其註冊資本為人民幣250,000,000元，本集團投資人民幣20,000,000元擁有其8.00%的股權。本年度，該公司沒有發行任何債務證券。

# 董事會報告書

## 4. 控股股東變化與強制性無條件全面收購建議

二零零九年二月十三日，北京市第一中級人民法院（「法院」）委託拍賣行，對公用公司持有本公司58.8%股權進行了司法拍賣。該等股權由北京明德競買成功（詳見本公司二零零九年三月二十四日發出的公告）。二零零九年二月二十四日，法院下發民事裁定書（2007）一中執字第1192-3號（「裁定書」），裁定本公司600,000,000股國內股歸北京明德所有。二零零九年三月二十日，該等股權的過戶手續在中國工商登記管理部門辦理完畢。至此，北京明德持有本公司600,000,000股國內股，為本公司的控股股東。

根據《公司收購及合併守則》，北京明德須已由北京明德及其一致行動人擁有或同意收購以外的全部已發行股份提出強制性無條件全面收購建議。二零零九年八月，北京明德與奇源發展有限公司（「奇源發展」）就全面收購事宜達成合作協議。據該協議，奇源發展就本公司全部已發行H股提出強制無條件現金收購建議，收購價格為每股股份港幣0.1939元（詳見本公司與奇源發展於二零零九年十月十九日聯合發出關於強制無條件現金收購建議之《綜合文件》）。

收購建議於二零零九年十一月九日下午四時結束，獲得7,398,100股H股之有效接納，相當於本公司全部已發行H股的0.73%和全部H股的1.76%（詳見本公司與奇源發展於二零零九年十一月九日聯合發出的公告）。

## 5. 業績、財務狀況及業績分析

本集團本年度的經營業績載於第31頁至第32頁的合併利潤表及合併綜合利潤表。

本集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況載於第33頁至第34頁的合併財務狀況表。

本集團本年度的現金流量狀況載於第36頁至第37頁的合併現金流量表。

本集團本年度的業績分析情況，詳見第9頁至第13頁的管理層討論與分析部分。

## 6. 中期股息

本公司董事會決議不派發二零零九年度中期股息。

## 7. 末期股息

本公司董事會決議不派發二零零九年度末期股息。此項決議尚需本公司二零零九年度股東周年大會批准。

# 董事會報告書

## 8. 儲備

本集團本年度內的儲備金額及變動詳情載於第35頁的合併權益變動表。

## 9. 捐款

本集團於本年度並未作出慈善及其他捐款。

## 10. 物業、廠房及設備

本集團本年度內的物業、廠房及設備變動詳情載於合併財務報表附註20內。

## 11. 股本

於二零零九年十二月三十一日，本公司之法定、已發行及繳足股本如下：

股本類別	股本數目	百分比
每股面值人民幣1元的國內股	600,000,000	58.80%
每股面值人民幣1元的H股	420,400,000	41.20%
合計	1,020,400,000	100%

本年度，本公司股本結構沒有發生變化。

## 12. 稅項

本集團之稅項詳情載於合併財務報表附註16內。

- (1) 本年度，本集團按16.5%—25%稅率繳付所得稅。
- (2) 本公司之上市證券持有人並不因為持有該等證券而享有稅項減免。

## 13. 職工住房

根據中國政府《住房公積金管理條例》及瀋陽市政府於二零零零年十二月二十八日發佈之文件(沈房委會發[2000]3號)，本公司自二零零五年六月一日起，職工住房公積金繳存基數為職工月工資收入，繳存比例為本公司計提8%。

# 董事會報告書

## 14. 醫療保險

根據中國國務院《關於建立城鎮職工基本保險制度的決定》及瀋陽市政府於二零零一年七月三十日發佈之文件（沈政發[2001]5號），本集團自二零零二年十月一日起，職工基本醫療保險繳存基數為上月職工月工資收入，繳存比例為本公司計提8%。

## 15. 可供分配之儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無可供分配之儲備。

## 16. 五年財務摘要

本集團本年度和過往四年之業績及資產負債摘要載於第4至第5頁。

## 17. 主要客戶及供應商

本集團本年度的經營業務中，最大的前五名客戶銷售額約佔本集團全年銷售額的92.50%，其中最大的客戶的銷售額人民幣3,000,000元約佔本集團全年銷售額的82.17%；本年度銷售額主要由房屋租賃和物業管理組成，故沒有針對經營業務的採購。

概無董事，彼等之聯繫人士或任何股東（根據董事所知擁有本公司5.00%或以上股本權益之股東）於上述五大客戶和供應商中擁有任何權益。

## 18. 董事及監事

截至二零零九年二月十一日，本年度本公司第三屆在任之董事及監事如下：

董事： 安慕宗先生、王再興先生、鄧岩彬先生、蘭東輝先生、王暉先生、蔡連軍先生。其中，蔡連軍先生為獨立非執行董事。

監事： 王興業先生。

截至二零零九年十二月三十一日，本年度本公司第四屆在任之董事及監事如下：

董事： 安慕宗先生、王再興先生、周家和先生、王暉先生、鄧岩彬先生、蘭東輝先生、蔡連軍先生、王啟達先生、陳銘樂先生。其中，蔡連軍先生、王啟達先生、陳銘樂先生為獨立非執行董事。

監事： 王興業先生、陸明先生。

# 董事會報告書

## 19. 董事及監事的服務合約

本公司已於二零零九年二月十二日與第四屆董事會、監事會之董事、監事簽署服務合約。各在任董事及監事須根據服務合約規定之職責行事，如有發生有關違反服務合約行為時，本公司可以書面通知的方式立即解除與該董事或監事之委任關係。

除提前辭職的董事及監事外，所有在任董事及監事服務合約於二零一二年二月十一日期滿。有意於應屆股東周年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

## 20. 董事、監事及高級管理人員持股情況

截止二零零九年十二月三十一日，本公司董事、監事及高級管理人員於本年度就根據(1)《證券及期貨條例》，香港法例第571章，第352條本公司需保存的權益冊中的記錄；或(2)根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》需予通知本公司及聯交所之本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例，第xv部份)的股份、相關股份或債權證當中，概無擁有任何權益及/或淡倉或進行任何交易，也沒有通過出售本公司或相聯法團股份、相關股份或債權證獲得收益的情況。

## 21. 董事及監事購買股份的權利

本年度，本公司、各同系附屬公司或控股公司概無訂立任何安排，讓本公司董事、監事及行政總裁或其配偶或18歲以下子女能藉此收購本公司或相聯法團股份、證券或股權而取得利益。

## 22. 董事酬金及五名最高薪人士

本公司董事酬金及本集團五名最高薪人士詳情載於合併財務報表附註14。

## 23. 董事及監事的合約權益

於本年度或財政期間期末時，本公司、各同系附屬公司或控股公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司之董事及監事直接或間接在其中擁有重大權益的重要合約。

# 董事會報告書

## 24. 股本變動及主要股東持股情況

截止二零零九年十二月三十一日，除本公司董事、監事及最高行政人員以外，以下團體及人士擁有本公司的股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中的權益及／或淡倉，且該等權益及／或淡倉須根據《證券及期貨條例》第336條須於備存的登記冊所記錄：

權益持有人	股份	佔已發行股本 總數百分比
1 北京明裕德商貿有限公司(備註1)	600,000,000股國內股(非上市股份)	58.80%
2 李鵬(備註2)	600,000,000股國內股	58.80%
3 申雲燮(備註3)	600,000,000股國內股	58.80%
4 香港中央結算(代理人)有限公司(備註4)	417,433,200股H股(上市股份)	41.03%

備註：

- 北京明裕德商貿有限公司(「明裕德」)是一間在中國成立的有限責任公司，持有北京明德90%權益。根據證券及期貨條例第316條，明裕德亦被當作在北京明德持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 李鵬是在中國法人，於北京明德和明裕德分別持有10%與60%權益。根據證券及期貨條例第316條，李鵬亦被當作在北京明德持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 申雲燮是在中國法人，於明裕德持有40%權益，而明裕德於北京明德持有90%股權。根據證券及期貨條例第316條，申雲燮亦被當作在北京明德持有的本公司相關股份中擁有權益。
- 根據香港中央結算(代理人)有限公司的通知，截至二零一零年四月十五日，下列中央結算系統參與者在中央結算系統股票戶口內持有並超過本公司已發行H股股份總數的5.00%：
  - 香港上海滙豐銀行有限公司代理持有53,110,400股，佔本公司已發行H股12.63%；
  - 中國銀行(香港)有限公司代理持有31,994,000股，佔本公司已發行H股7.61%。

除上述披露外，本公司於本年度，並未接獲有任何其他需按《證券及期貨條例》第336條必須於備存的登記冊戶所記錄之本公司股份、相關股份、證券、股本衍生工具及／或債券中的權益及／或淡倉。

# 董事會報告書

## 25. 重要合約

### (1) 與中億簽訂關於北京地業80%股權的《股權轉讓協議》

二零零八年十二月三十一日，為了調整本集團的業務架構及爭取恢復股份交易，本公司與北京中億簽署《股權轉讓協議》。據該協議，本公司同意向北京中億出售其於北京地業80%股權（詳見本公司於二零零九年八月十日發出的公告）。此項交易有助於增加本公司的現金流，支持本公司重組及復牌本公司股份交易。由於北京地業名下的土地一直未能辦妥權證，故北京地業處置該項資產有助於使本集團名下的資產權屬更為清晰。詳情載列於本公司日期為二零零九年十二月二十八日的通函（「通函」），通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。北京地業的出售已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

### (2) 與中億簽訂關於北京市建國路112號一樓與二樓物業的《資產購買協議》

二零零九年一月五日，為了調整本集團的業務架構，爭取恢復本公司股份交易及增加本公司的收入與現金流，本公司與北京中億簽署《資產購買協議》。據該協議，本公司向北京中億收購位於中國北京市朝陽區建國路112號之一樓與二樓物業（詳見本公司於二零零九年十一月九日發出的公告）。由於該項資產位於北京市之優質地區，現有租戶均為財務背景雄厚及收入穩定的銀行和公用事業企業，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金收入。詳情載列於本公司的通函，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。物業收購已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

### (3) 與北大青鳥、深圳青鳥簽訂關於深圳青鳥光電有限公司100%股權的《股權轉讓協議》

二零零九年一月五日，為了調整本集團的業務架構，爭取恢復本公司股份交易及增加本公司的收入與現金流，本公司與北大青鳥、深圳青鳥、北京天橋簽署《股權轉讓協議》。據該協議，本公司同意以收購深圳青鳥光電有限公司的形式，向其收購位於深圳市科苑路之北大青鳥樓物業（詳見本公司於二零零九年九月十六日發出的公告）。該物業位於深圳高新技術開發區，因此預計收購該項目將會給本公司帶來穩定的現金及租金收入。詳情載列於本公司的通函，通函所載列的決議案已於二零一零年二月十二日獲正式通過。物業收購已完成，並已符合日期為二零一零年三月三十一日的公布所載的所有條件。

# 董事會報告書

## 26. 關連交易

本年度，本集團發生的關連交易如下：

根據珠海教育與珠海學校簽訂的租賃合同，珠海教育向珠海學校出租珠海教育園一期物業，租約期自二零零三年九月一日起計十年，並可續期，截至二零零六年八月三十一日止三個年度每年為固定租金，其後則為固定租金加可變租金。本年度珠海教育收取租金為人民幣3,000,000元(二零零八年：人民幣3,000,000元)。

上述關連交易前期曾取得獨立股東批准及聯交所豁免，但上述批准已於二零零六年到期。由於北大青鳥現時已不再是本公司的間接股東，該項交易將不再是關聯交易。

## 27. 購買、出售及贖回股份

本年度，本集團概無購買、出售及贖回本公司股份。

## 28. 認股權

本年度，本集團概無發行或授予任何可轉換證券、期權、認股權證或其他類似權利。

## 29. 重大事項

### (1) 股票停牌與有條件復牌

二零零八年十一月，聯交所上市(覆核)委員會決定維持對公司除牌的決定，隨後本公司向聯交所上市(上訴)委員會對除牌決定提出上訴。二零零九年六月十八日，聯交所上市(上訴)委員會就本公司事宜舉行了上訴聆訊。

二零零九年六月二十二日，聯交所以決定函件通知公司，上市(上訴)委員會批准本公司H股於聯交所恢復買賣，唯需待決定函件所載所有條件在二零一零年二月二十八日之前達成，並獲上市科滿意後，方可作實(詳見本公司於二零零九年六月二十六日發出之公告)。

二零一零年二月，因公司需要更多時間滿足相關條件，故向聯交所申請延期符合相關條件。聯交所批准申請，並將將滿足復牌條件的時間延至二零一零年三月三十一日。(詳見本公司於二零一零年三月一日發出之公告)。

二零一零年三月三十一日，公司發出復牌公告(詳見本公司於二零一零年三月三十一日發出之公告)。二零一零年四月一日，公司H股股份復牌。

# 董事會報告書

## (2) 控股股東變化與強制性無條件全面收購建議

二零零九年二月十三日，法院委託拍賣行，對公用公司持有本公司58.8%股權進行了司法拍賣。該等股權由北京明德競買成功(詳見公司二零零九年三月二十四日發出的公告)。二零零九年二月二十四日，法院下發民事裁定書(2007)一中執字第1192-3號(「裁定書」)，裁定本公司600,000,000股國內股歸北京明德所有。二零零九年三月二十日，該等股權的過戶手續在中國工商登記管理部門辦理完畢。至此，北京明德持有本公司600,000,000國內股，為本公司的控股股東。

根據《公司收購及合併守則》，北京明德須就已由北京明德及其一致行動人擁有或同意收購以外的全部已發行股份提出強制性無條件全面收購建議。二零零九年八月，北京明德與奇源發展就全面收購事宜達成合作協議。據該協議，奇源發展就本公司全部已發行H股提出強制無條件現金收購建議，收購價格為每股股份港幣0.1939元(詳見本公司與奇源發展於二零零九年十月十九日聯合發出關於強制無條件現金收購建議之《綜合文件》)。

收購建議於二零零九年十一月九日下午四時結束，獲得7,398,100股H股之有效接納，相當於本公司全部已發行H股的0.73%和全部H股的1.76%(詳見本公司與奇源發展於二零零九年十一月九日聯合發出的公告)。

## (3) 董事與監事換屆人事變更

根據本公司《公司章程》規定，本公司董事會每屆任期為三年，董事可連任。本公司第三屆董事會自二零零五年十一月二十八日成立以來，三年任期屆滿。於二零零九年二月十二日，本公司舉行二零零七年度股東周年大會，選舉本公司第四屆董事會與監事會。經選舉，安慕宗先生、王再興先生及周家和先生獲選為本公司第四屆董事會執行董事，鄧岩彬先生、蘭東輝先生及王暉先生獲選為本公司第四屆董事會非執行董事，王啟達先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生、林增榮先生獲選為本公司第四屆董事會獨立非執行董事。於二零零九年五月十九日，林增榮先生辭去獨立非執行董事職務，王暉先生於二零零九年六月二十三日由非執行董事轉任為執行董事。

## (4) 設立北京瀋發

二零零九年十二月，本公司在北京設立全資子公司北京瀋發，用於持有北京市朝陽區建國路112號一樓與二樓物業。

## (5) 設立深圳瀋發

二零零九年十二月，本公司在深圳設立全資子公司深圳瀋發，用於持有深圳青島光電有限公司股權。

## (6) 出售瀋陽發展物業管理有限公司40%股權

於報告期，本集團出售了瀋陽發展物業管理有限公司(「瀋發物業」)40%股權。由於瀋發物業的投資額與交易對價較低，因此，該交易不構成須予披露的交易。至此，本公司已不再持有瀋發物業股權。

# 董事會報告書

## 30. 股東周年大會和股東特別大會

### (1) 二零零五年度股東周年大會

二零零九年二月十二日，本公司召開了二零零五年度股東周年大會，審議批准了公司二零零五年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配及股息派發議案(詳見本公司二零零九年二月十二日公告)。

### (2) 二零零六年度股東周年大會

二零零九年二月十二日，本公司召開了二零零六年度股東周年大會，審議批准了公司二零零六年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配及股息派發議案(詳見本公司二零零九年二月十二日公告)。

### (3) 二零零七年度股東周年大會

二零零九年二月十二日，本公司召開了二零零七年度股東周年大會，審議批准了公司二零零七年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、利潤分配及股息派發、董事會及監事會換屆、續聘核數師、獨立非執行董事人選等議案(詳見本公司二零零九年二月十二日公告)。

### (4) 二零零八年度股東周年大會

二零零九年七月九日，本公司召開了二零零八年度股東周年大會，審議批准了公司二零零八年度董事會報告書、合併財務報表、核數師報告、續聘核數師、利潤分配及股息派發等議案(詳見本公司二零零九年七月九日公告)。

### (5) 二零零九年第一次股東特別大會

二零零九年七月九日，本公司召開了二零零九年第一次股東特別大會，審議並追認批准了本集團出售對瀋陽教育人民幣256,600,000元應收債權與瀋陽教育30%股權的議案(詳見本公司二零零九年七月九日公告)。

## 31. 銀行貸款情況

### 集團銀行貸款情況

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行貸款總額約為人民幣9,000,000元(二零零八年：人民幣14,000,000元)，其中約人民幣9,000,000元(二零零八年：人民幣14,000,000元)由北大青鳥擔保。

銀行借款按浮動利率計息，乃按中國人民銀行基準利率加百分之十(二零零八年：中國人民銀行基準利率加百分之二十)計算，年利率介乎5.3厘至6.4厘(二零零八年：6.6厘至9.7厘)。

## 32. 委託存款

本年度，本集團概無任何委託存款。

# 董事會報告書

## 33. 退休福利計劃

有關退休金計劃詳情及退休福利計劃供給額分別列於合併財務報表附註15內。

## 34. 優先認股權

本公司章程及中國法律並無優先認股權的規定而要求本公司按照現有股份比例向現有股東發行新股。

## 35. 高級管理人員貸款情況

本年度，本集團概無向本集團高級管理人員提供任何貸款或其他形式財務資助。

## 36. 審核委員會工作情況

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，分別為王啟達先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生。審核委員會主席為王啟達先生。王啟達先生具備專業會計資格和財務管理專才。審核委員會的職責包括審閱本公司採納的會計政策和慣例，檢討內部監控及財務申報等事宜，就外聘核數師的委任和撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內共召開兩次會議。審核委員會已經審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止全年業績，並與本集團核數師討論本集團採納之會計政策與慣例，及財務報表事宜。

## 37. 買賣或贖回上市證券

於本年度，本公司或任何附屬公司概無買賣或贖回本公司上市證券。

## 38. 企業管治常規守則

董事會認為：本公司於本年度內已採用及努力遵守《上市規則》附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文。

## 39. 重大訴訟事項

本年度，本集團並無新增訴訟事項，唯推進解決了前期遺留的北大青鳥對本公司的擔保追償。

二零零六年十二月，北大青鳥的資產被法院拍賣，所得款項用於償還本公司因深圳發展銀行大連分行貸款訴訟欠遼寧華錦化工(集團)有限責任公司(「華錦化工」)的擔保代償款。二零零七年五月，北大青鳥向本公司及擔保方公用公司提起訴訟追償。截止二零零八年八月三十一日，本公司已經向北大青鳥償還了人民幣約101,340,000元，尚欠本息合計約為人民幣83,000,000元。

## 董事會報告書

後期，北大青鳥向北京市第一中級人民法院申請執行公用公司的資產。二零零九年二月，北京市第一中級人民法院委託拍賣行，對公用公司持有本公司58.8%股權進行了司法拍賣，該等股權被北京明德競買成功，所得款項用於清償欠北大青鳥的擔保代償款。至此，本公司欠北大青鳥的擔保代償款已經全部清償。

由於公用公司的資產被拍賣以償還本公司的債務，故本公司產生對公用公司的擔保欠款約人民幣84,000,000元。經多方籌集資金，截至二零一零年三月，本公司已經向公用公司清償了全部擔保代償款。

### 40. 核數師

二零零九年二月十二日，公司二零零七年度股東周年大會批准續聘盧鄺會計師事務所有限公司為本集團的核數師的決議(詳見本公司於二零零九年二月十二日發出的公告)。

二零零九年七月九日，公司二零零八年度股東周年大會批准續聘盧鄺會計師事務所有限公司為本集團的國際核數師的決議(詳見本公司於二零零九年七月九日發出的公告)。

### 41. 於聯交所網站公佈進一步資料

本公司根據上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定而載列的財務及其他有關資料，將於適當時間在聯交所的網站內公佈。

### 42. 獨立非執行董事

二零零九年二月十二日，公司二零零七年度股東周年大會批准王啟達先生、林增榮先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生為本公司第四屆董事會獨立非執行董事(詳見本公司於二零零九年二月十二日發出的公告)。

林增榮先生於二零零九年五月十九日辭去獨立非執行董事職務。(詳見本公司於二零零九年五月二十一日發出的公告)。

### 43. 公眾人士持股百份比

截止二零一零年四月二十一日(即本年報印刷前為確定其中所載內容的最後實際可行日期)，據本公司所擁有的公眾資料及每位董事與監事所知悉，不少於本公司已發行股本的25.00%是由公眾人士持有的。

承董事會命  
董事長  
安慕宗

# 企業管治報告

本年度，雖然本公司的H股股份處於停牌狀態，但公司仍努力遵守中國公司法、香港聯合交易所有限公司附錄十四《企業管治常規守則》（「守則」）的有關條文及其他相關法律和法規，力爭在實踐中提升公司的企業管治水平。

## 董事會

董事會負責全面領導和有效監控本公司，以保障股東利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，同時執行內部監控及監察其效益。董事會政策和策略的執行及日常業務的運作，則交由執行董事和管理層負責。

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事會有九名董事，其中包括四名執行董事，兩位非執行董事和三位獨立非執行董事。本公司在其所有通訊中按照董事類別（包括主席、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）披露組成董事會的成員。

本公司的董事（包括非執行董事）均有指定任期。根據本公司章程規定，董事由股東大會選舉產生，任期三年，任期屆滿可連選連任。公司所有董事均須經股東批准方可就任。

本公司並未設立提名委員會，董事會空缺的委任或增選由董事會集體負責。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出合理的時間和精力處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會並認為非執行董事和獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮和保障。

作為董事長，安慕宗先生負責領導並監察董事會運作，以確保所有董事均可就董事會會議內所提出的問題獲得恰當的解釋，並可獲得全面、恰當及可信的資料。為確保董事能有效的運作，一切重大的事宜必須經董事會商討，用以建立良好的企業管治常規及於股東建立有效的溝通渠道。

本公司行政總裁由王暉先生擔任，負責執行董事會所採納的財務政策、策略、目標及計劃，董事長與行政總裁肩負著不同的職責。

根據上市規則13.3條的規定，本公司已經委任三位獨立非執行董事，其中兩位具備適當的會計資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

# 企業管治報告

## 董事會出席記錄

董事成員	職務	出席會議次數／會議總數
安慕宗	執行董事	5/5
王再興	執行董事	5/5
周家和	執行董事	5/5
王暉	執行董事	5/5
鄧岩彬	非執行董事	5/5
藺東輝	非執行董事	5/5
王啟達	獨立非執行董事	5/5
蔡連軍	獨立非執行董事	4/5
陳銘樂	獨立非執行董事	5/5

於董事會議內，各董事討論及制定本公司的業務政策及策略，企業管治機制，財務及內部監控系統，並審閱中期及年度業績及其他相關重大事宜。所有董事均被邀請親自出席董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以通過電子媒體參與會議。

根據公司章程，董事會會議的通知最遲於會議召開前十天送達各董事，以便全體董事提出有意討論的事項列入議程內。每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並做出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將會於會後在切實可行的情況下，儘快分發給全體董事以供表達修改的意見。

若涉及任何有利益衝突的事項，有關聯的董事會被要求回避，而有關事項會交由沒有利益衝突的獨立非執行董事表決及決議。董事會下轄的審核委員會亦採用此原則及程序來安排會議。

於本年度，本公司一直採用上市規則附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「該守則」）監管本公司董事與監事買賣本公司證券等交易。本公司亦向各董事及監事查詢，彼等任何一人有沒有全面地遵守或已違反該守則的規定。各董事及監事均已確認，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內已全面地遵守該規則。

## 監事會

本公司監事會現有兩名成員，即王興業先生及陸明先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務監察的責任。

## 審核委員會及其問責性

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，分別為王啟達先生、陳銘樂先生、蔡連軍先生。

委員會主席為王啟達先生。王啟達先生具備專業會計資格和財務管理專才。審核委員會的職責包括審閱本集團採納的會計政策和慣例，檢討內部監控及財務申報等事宜，就外聘核數師的委任和撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內共召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議內儘快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止全年業績，並與本公司核數師討論本集團採納之會計政策與慣例，及財務報告事宜。

# 企業管治報告

以下為各委員出席會議的記錄：

	出席會議次數／會議總數
王啟達	2/2
陳銘樂	2/2
蔡連軍	2/2

## 核數師酬金

盧鄺會計師事務所有限公司為本集團之核數師。本集團核數師提供之服務之酬金分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
審核服務：		
－截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度審核	500	700
－其他	1,247	800
非審核服務	—	—
	<b>1,747</b>	1,500

## 內部監控

董事會負責維護有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東權益。董事會亦密切監察本公司內部監控的實施，並根據本公司管理層與核數師、審核委員會進行的討論，評估內部監控體系的實施情況。

董事會相信目前之內部監控體系已經基本建立，並實施過程中已見成效。

## 投資者及股東關係

本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司以刊發中期報告、年報、公告的形式及透過公司網站向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理人員跟進。

公司設立熱線電話8624-24351041，及傳真8624-24333228，以回覆股東、投資者就各項事宜所提出的書面及電話查詢，還設立了公司網站便於股東獲取相關信息。

股東周年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長親自主持股東周年大會以確保股東的意見能夠直達董事會。在股東周年大會上，董事會及審核委員會主席亦會出席股東所提出的問題。而主席會就股東周年大會考慮的每項事項，提出個別的決議案。

本公司會定期檢討股東周年大會的議事程序以保障股東權利。股東周年大會的通知函會在會議舉行前不少於45天派送至全體股東。通知函列明每項提呈決議案的詳情，投票表決程序及其他相關資料。

# 獨立核數師報告



盧鄺會計師事務所有限公司  
LO AND KWONG C.P.A. COMPANY LIMITED

AUDIT • TAX • BUSINESS ADVISORY

致 瀋陽公用發展股份有限公司股東  
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核瀋陽公用發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)刊於第31頁至81頁的合併財務報表，包括於二零零九年十二月三十一日的合併財務狀況表、截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合利潤表、合併權益變動表及合併現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明附註。

## 董事對合併財務報表的責任

貴公司董事須遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定，編製並真實兼公平地呈列此等合併財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實兼公平地呈列合併財務報表有關的內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當會計政策；及在不同情況作出合理的會計估算。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對此等合併財務報表作出意見，僅向整體股東報告。除此之外，我們的報告不可用作其他用途。我們不會就本報告的內容向其他人士負責或承擔任何責任。

我們按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。該等準則要求我們遵守操守規定以及計劃及進行審核以合理確定此等合併財務報表是否不存在重大的錯誤陳述。

審核工作涉及進行程序以獲取有關合併財務報表金額及披露事項的證據。所選擇的程序取決於核數師的判斷，包括就綜合財務報表出現重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)進行風險評估。於進行風險評估時，核數師考慮與實體編製及真實兼公平地呈列合併財務報表相關的內部監控，以因應情況設計適當審核程序，而目的並非對實體的內部監控的有效性發表意見。審核工作亦包括評估所使用的會計政策的恰當性及董事作出的會計估算的合理性，以及評估合併財務報表的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度貴集團的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例披露規定妥為編製。

## 強調有關編製合併財務報表之持續經營基準事項

我們在並無作出保留意見的情況下，謹請垂注 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得持續經營虧損，並產生虧損約人民幣15,428,000元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對貴集團繼續持續經營的能力存有重大疑問。

貴公司董事認為根據合併財務報表附註2所載之考慮因素以持續經營基準編製合併財務報表乃是恰當的。持續經營基準的有效性主要依賴控股股東之財務支持，以支付貴集團之經營成本及應付其融資承擔。合併財務報表並不包括當未能取得該等財務支持時所引致之任何調整。

盧鄺會計師事務所有限公司

執業會計師

盧華威

執業證書編號：P02693

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心2樓  
216-218室

二零一零年四月二十一日

# 合併利潤表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)
營業額	9	<b>3,651</b>	39,617
營業額銷售稅		<b>(198)</b>	(2,179)
銷售成本		<b>(149)</b>	(40,237)
其他收入	11	<b>805</b>	16,329
出售附屬公司收益		-	204,123
出售一間聯營公司的收益		<b>400</b>	-
出售物業、廠房及設備收益(虧損)		<b>195</b>	(851)
折舊		<b>(1,716)</b>	(2,061)
員工成本		<b>(2,429)</b>	(4,359)
可供出售的財務資產的已確認減值虧損		<b>(3,000)</b>	-
投資物業公允價值變動淨額		<b>(2,000)</b>	(483)
其他應收款的已確認減值虧損		<b>(561)</b>	(4,034)
持有作銷售物業的已確認減值虧損		-	(216,438)
投資於一間聯營公司的已確認減值虧損		-	(200)
其他經營開支		<b>(9,928)</b>	(20,686)
財務費用	12	<b>(798)</b>	(17,876)
除稅前虧損	13	<b>(15,728)</b>	(49,335)
所得稅抵免(開支)	16	<b>300</b>	(73)
年內虧損		<b>(15,428)</b>	(49,408)
下列應佔年內虧損：			
本公司擁有人		<b>(14,974)</b>	(48,553)
非控股權益		<b>(454)</b>	(855)
		<b>(15,428)</b>	(49,408)
每股虧損	18		
— 基本(分)		<b>(1.47)</b>	(4.76)
— 攤薄(分)		不適用	不適用
股息	17	-	-

# 合併綜合利潤表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)
年內虧損	<b>(15,428)</b>	(49,408)
其他綜合虧損		
換算產生之匯兌差額	—	—
年內綜合虧損總額	<b>(15,428)</b>	(49,408)
下列應佔綜合虧損總額：		
本公司擁有人	<b>(14,974)</b>	(48,553)
非控股權益	<b>(454)</b>	(855)
	<b>(15,428)</b>	(49,408)

# 合併財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	二零零八年 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
商譽	19	—	—	—
物業、廠房及和設備	20	<b>5,674</b>	7,256	133,227
投資物業	21	<b>307,520</b>	298,000	297,000
土地使用權預付租賃款	22	—	—	86,752
可供出售財務資產	23	<b>17,000</b>	20,000	20,000
於聯營公司投資	24	—	—	—
其他長期應收款	25	—	32,745	—
		<b>330,194</b>	358,001	536,979
<b>流動資產</b>				
土地使用權預付租賃款	22	—	—	2,564
持有作銷售物業	26	<b>193,941</b>	205,735	484,987
存貨		—	—	341
應收賬款	27	—	—	—
應收一名前顧客款項	28	—	—	—
應收一名前控股股東款項	29	—	—	54,268
預付費用		<b>2,000</b>	1,572	3,039
其他應收款		<b>36,731</b>	80,692	31,914
銀行結餘及現金	30	<b>23,536</b>	6,803	4,478
		<b>256,208</b>	294,802	581,591
<b>流動負債</b>				
應付賬款	31	<b>5,735</b>	5,875	43,080
其他應付款及應計費用		<b>40,521</b>	33,333	412,989
預收款項	32	<b>13,708</b>	12,759	44,089
潛在負債撥備	33	<b>1,041</b>	1,041	2,043
銀行借貸	34	<b>9,000</b>	14,000	62,000
應付一名前股東款項	35	<b>29,328</b>	—	—
		<b>99,333</b>	67,008	564,201
<b>流動資產淨值</b>		<b>156,875</b>	227,794	17,390
<b>總資產減流動負債</b>		<b>487,069</b>	585,795	554,369

# 合併財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	二零零八年 人民幣千元 (重列)
<b>資本及儲備</b>				
股本	38	<b>1,020,400</b>	1,020,400	1,020,400
儲備		<b>(590,297)</b>	(575,323)	(526,419)
本公司擁有人應佔權益		<b>430,103</b>	445,077	493,981
非控股權益		<b>39,574</b>	40,028	42,769
<b>總權益</b>		<b>469,677</b>	485,105	536,750
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項	36	<b>17,392</b>	17,692	17,619
其他非流動負債	37	—	82,998	—
		<b>17,392</b>	100,690	17,619
		<b>487,069</b>	585,795	554,369

第31頁至81頁所列的合併財務報表，經董事會於二零一零年四月二十一日核准及授權發出，並由下列董事代表簽署：

安慕宗  
董事

王再興  
董事

# 合併權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔權益						
	股本	股本溢價	法定盈餘		合計	非控股權益	權益總計
			公積金	累計虧損			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
		(附註a)	(附註b)				
於二零零七年十二月三十一日							
原先呈列	1,020,400	323,258	103,582	(977,825)	469,415	34,357	503,772
會計政策變動的影響(附註4)	—	—	—	24,566	24,566	8,412	32,978
於二零零八年一月一日重列	1,020,400	323,258	103,582	(953,259)	493,981	42,769	536,750
年內虧損及年內綜合虧損總額	—	—	—	(48,553)	(48,553)	(855)	(49,408)
出售附屬公司	—	—	(351)	—	(351)	(1,886)	(2,237)
於二零零八年十二月三十一日							
及二零零九年一月一日	1,020,400	323,258	103,231	(1,001,812)	445,077	40,028	485,105
年內虧損及年內綜合虧損總額	—	—	—	(14,974)	(14,974)	(454)	(15,428)
於二零零九年十二月三十一日	<b>1,020,400</b>	<b>323,258</b>	<b>103,231</b>	<b>(1,016,786)</b>	<b>430,103</b>	<b>39,574</b>	<b>469,677</b>

附註：

**(a) 股本溢價**

股本溢價包括收購的淨資產價值和公司作為股份制有限公司成立而發行的國有股面值之間的盈餘，以及發行H股所產生的股本溢價。

**(b) 法定盈餘公積金**

根據中國會計法規，本集團需要從稅後溢利中撥出10%作為法定盈餘公積金，直到該公積金達到彼等各自己繳足股本或註冊資本的50%，進一步的撥備將由董事建議。該公積金可以用作減少已發生的任何虧損或增加股本。由於本年度本集團錄得虧損，因此不需作出提撥。

**(c) 可分配儲備**

根據中國有關之規例，可供分配之儲備為根據中國會計準則及規例釐定之載列於中國法定經審核財務報表之累計可供分派溢利與根據香港公認會計原則釐定之累計可供分派溢利兩者之較低者。本集團於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日並無可供分配之儲備。

# 合併現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)
<b>經營活動</b>		
除稅前虧損	<b>(15,728)</b>	(49,335)
<b>調整：</b>		
利息收入	<b>(27)</b>	(33)
出售附屬公司的收益	—	(204,123)
出售一間聯營公司的收益	<b>(400)</b>	—
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	<b>(195)</b>	851
折舊	<b>1,716</b>	2,061
可供出售的財務資產的已確認減值虧損	<b>3,000</b>	—
投資物業公允價值變動淨額	<b>2,000</b>	483
其他應收款的已確認減值虧損	<b>561</b>	4,034
持有作銷售物業的已確認減值虧損	—	216,438
於一間聯營公司的投資的已確認減值虧損	—	200
財務成本	<b>798</b>	17,876
<b>營運資金變動前的經營現金流量</b>	<b>(8,275)</b>	(11,548)
持作銷售的物業減少	—	42,790
應收一名前股東款項減少	—	54,268
預付費用(增加)減少	<b>(428)</b>	1,467
其他應收款增加	<b>(3,855)</b>	—
應付賬款減少	<b>(140)</b>	(18,318)
其他應付款及應計費用(減少)增加	<b>(75,810)</b>	60,897
預收款項增加	<b>1,349</b>	2,306
潛在負債撥備減少	—	(1,002)
應付一名前股東款項增加	<b>29,328</b>	—
<b>來自(支付)經營業務的現金</b>	<b>(57,831)</b>	130,860
繳付所得稅款	—	—
<b>(支付)來自經營業務的現金淨額</b>	<b>(57,831)</b>	130,860
<b>投資活動</b>		
已收利息	<b>27</b>	33
出售附屬公司	—	8,503
就可能出售一間聯營公司所收取按金	—	400
購買物業、廠房及設備	<b>(50)</b>	(1,521)
銷售物業、廠房及設備所得款項	<b>385</b>	—
其他應收款減少(增加)	<b>80,000</b>	(112,074)
<b>來自(支付)投資活動的現金淨額</b>	<b>80,362</b>	(104,659)

# 合併現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)
<b>融資活動</b>		
新增銀行借貸	<b>9,000</b>	14,000
償還借貸	<b>(14,000)</b>	(20,000)
支付利息	<b>(798)</b>	(17,876)
<b>支付融資活動的現金淨額</b>	<b>(5,798)</b>	(23,876)
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>	<b>16,733</b>	2,325
<b>於年初時的現金及現金等值項目</b>	<b>6,803</b>	4,478
<b>於年結時的現金及現金等值項目</b>	<b>23,536</b>	6,803
<b>於年結時的現金及現金等值項目分析</b>		
銀行結餘及現金	<b>23,536</b>	6,803

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

瀋陽公用發展股份有限公司(「本公司」)是一家在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的股份有限公司。本公司主要營業地點地址為中國瀋陽市大東區金茂國際公寓14樓。本公司註冊辦事處地址為中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲1-4號。

於二零零九年三月二十日，隨著瀋陽公用集團有限公司(「公用公司」)向北京明德廣業投資諮詢有限公司(「北京明德」)出售本公司全部股權，公用公司不再為本公司控股股東，而北京明德其後成為本公司控股股東。公用公司及北京明德均為於中國註冊成立的有限公司。控股股東變動詳情載於合併財務報表附註43。

此等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列示，人民幣是本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的功能貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務載於合併財務報表附註45。本集團之主要業務於年內並無重大變動。

本公司的H股於一九九九年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。應本公司要求，本公司的H股於二零零四年十二月十五日起暫停在聯交所買賣。於呈報期間結束之後，H股已於二零一零年四月一日上午九時三十分恢復買賣。

## 2. 編製基礎

於編製合併財務報表時，因截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團錄得持續經營虧損及產生虧損約人民幣15,428,000元，本公司董事已就本集團未來流動資金給予充分考慮。鑑於本集團連續數年之重大虧損及流動資金狀況，本公司董事為維持本集團持續經營且改善本集團整體財務及現金流狀況，已採納以下措施：

- 本公司董事正考慮透過各種融資活動和股本重組，包括(但不限於)私人配售本公司股份以鞏固本公司的資本基礎和提供即時現金流。
- 本公司董事繼續採取行動在各行政及其他營運開支方面加強控制成本，並積極物色新投資及業務機會，以求取得有利可圖且帶來正現金流的業務。
- 本公司控股股東已於二零零九年三月二十日由公用公司更改為北京明德。北京明德已於二零零九年四月二十日向本公司發信表示其將全力支持本公司H股恢復買賣，且其將於二零一一年四月二十日前向本公司提供一筆最多45,000,000港元資金作為營運資金(倘需要)。
- 本公司董事認為，完成出售北京地業、朝陽收購及青島光電收購(於合併財務報表附註41中披露)將會提升本集團日後之現金狀況及財務狀況。

本公司董事認為，倘上述措施可達到預期效果，董事信納本集團將能夠有充裕之營運資金全面履行將於可預見未來到期之財務責任。因此，本公司董事認為，儘管本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及現金流量緊絀，但以持續經營為基準編製合併財務報表仍屬合適。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 2. 編制基礎(續)

倘本集團無法繼續作為持續經營實體，則須作出調整，分別將資產價值按其可收回金額重列、對可能進一步產生之任何負債作出撥備及將非流動資產及負債重新歸類為流動資產及負債。該等調整之影響並未反映在合併財務報表中。

## 3. 採用新頒佈及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度已首次採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，並於二零零九年一月一日起開始之本集團財政年度生效之所有經修訂香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)、準則之修訂及詮釋(「詮釋」)(以下統稱為「新香港財務報告準則」)。

除下文所述外，採納新香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間之合併財務報表並無重大影響。

### i. 香港會計準則第1號(經修訂2007)「呈列財務報表」

香港會計準則第1號(經修訂2007)引入術語變動(包括修訂財務報表之標題)及財務報表格式及內容變動。

### ii. 香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號乃披露準則，該準則並未引致本集團匯報分部之重新指定(見附註10)。

### iii. 金融工具披露之改進(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號的修訂擴大有關以公允價值計量的披露規定及流動資金風險之披露。本集團並沒有提供按該修訂載列有關過渡性條文中經擴大披露之比較資料。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂作為香港財務報告準則二零零八年之改進的一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年之改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	合併及單獨財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 <sup>5</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外寬免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	預付最低資金要求 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	分派非現金資產予擁有人 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具償還金融負債 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>8</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 3. 採用新頒佈及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為於二零零九年七月一日或之後開始之首個年度呈報期間開始或之後之業務合併之入賬。香港會計準則第27號(經修訂)將影響附屬公司之母公司所有權益發生變動之入賬處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入有關金融資產分類及計量之新規定，有關準則將於二零一三年一月一日起生效，並可提早應用。該準則規定，香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之所有已確認金融資產應按攤銷成本或公允價值計量。特別是，(i)以旨在收取訂約現金流之業務模式持有；及(ii)具有純粹為支付尚未償還本金額之本金及利息之訂約現金流之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則按公允價值計量。此外，根據準則，權益投資之公允價值變動通常於其他綜合利潤確認，僅股息收益於損益確認。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產之分類及計量。

此外，作為香港財務報告準則之改進項目(二零零九年)之一部份，香港會計準則第17號「租賃」中有關租賃土地分類之規定已作出修訂。有關修訂將於二零一零年一月一日起生效，並可提早應用。於香港會計準則第17號修訂之前，承租人須將租賃土地分類為經營租賃，並於合併財務狀況表內呈列為預付租賃款項。有關修訂已刪除此規定。反之，有關修訂規定租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則(即根據出租人或承租人所涉及租賃資產擁有權附帶之風險及回報程度)進行分類。應用香港財務報告準則第17號或會影響本集團按重估金額租賃持有土地之分類及計量。

本公司董事預期應用該等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對合併財務報表造成重大影響。

## 4. 會計政策變動的影響概要

香港會計準則第40號「投資物業」規定，投資物業須採用成本模式或公允價值模式列賬。於過往年度，本集團採用成本模式，該模式規定投資物業須按成本減其後之累計折舊及任何累計減值虧損列賬。於本年度，本集團決定由成本模式改用公允價值模式為投資物業列賬，而採用公允價值模式，投資物業公允價值變動產生之收益或虧損須於其出現期間直接於合併利潤表內確認。

本集團改為採納公允價值模式來計量，原因如下：

- 公允價值模式已被廣泛應用於投資物業的計量，其能夠更加客觀地反映業務價值，並且使得投資者能夠更加全面地瞭解財務狀況及業績；
- 本公司的董事認改變投資物業之會計政策使本集團能夠提供有關其財務狀況和財務業績的更加可靠、相關和可比的投資物業資料。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 會計政策變動的影響概要(續)

會計政策之變動已追溯應用至本集團之合併財務報表。以下概述上文會計政策變動對本集團合併財務報表之影響：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (變動後) 人民幣千元
<b>合併利潤表(摘錄)</b>			
投資物業公允價值變動淨額	-	(2,000)	(2,000)
與投資物業相關之遞延稅項負債之減少	613	(313)	300
投資物業折舊減少	(4,121)	4,121	-
<b>對合併利潤表之影響</b>	<b>3,508</b>	<b>1,808</b>	<b>(1,700)</b>
應估年內虧損：			
本公司擁有人	(16,239)	1,265	(14,974)
非控股權益	(997)	543	(454)
	<b>(17,236)</b>	<b>1,808</b>	<b>(15,428)</b>
每股虧損			
— 基本(分)	(1.59)	0.12	(1.47)

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 會計政策變動的影響概要(續)

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 (變動後) 人民幣千元
<b>合併利潤表(摘錄)</b>			
投資物業公允價值變動淨額	-	(483)	(483)
與投資物業相關之遞延稅項負債之減少	613	(686)	(73)
投資物業折舊減少	(10,155)	10,155	-
合併利潤表之影響	(9,542)	8,986	(556)
應佔年內虧損：			
本公司擁有人	(54,638)	6,085	(48,553)
非控股權益	(3,756)	2,901	(855)
	(58,394)	8,986	(49,408)
每股虧損			
— 基本(分)	(5.35)	0.59	(4.76)
	於二零零九年 十二月三十一日 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (變動後) 人民幣千元
<b>合併財務狀況報表(摘錄)</b>			
投資物業	<b>267,685</b>	<b>39,835</b>	<b>307,520</b>
遞延稅項	<b>(21,329)</b>	<b>3,937</b>	<b>(17,392)</b>
對資產及負債的影響總額	<b>246,356</b>	<b>43,772</b>	<b>290,128</b>
累計虧損	<b>(1,048,702)</b>	<b>31,916</b>	<b>(1,016,786)</b>
非控股權益	<b>27,718</b>	<b>11,856</b>	<b>39,574</b>
對累計虧損及權益的影響總額	<b>(1,020,984)</b>	<b>43,772</b>	<b>(977,212)</b>

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 4. 會計政策變動的影響概要(續)

	於二零零八年 十二月三十一日 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (變動後) 人民幣千元
<b>合併財務狀況報表(摘錄)</b>			
物業、廠房及設備	19,200	(11,944)	7,256
投資物業	248,342	49,658	298,000
遞延稅項	(21,942)	4,250	(17,692)
對資產及負債的影響總額	245,600	41,964	287,564
累計虧損	(1,032,463)	30,651	(1,001,812)
非控股權益	28,715	11,313	40,028
對累計虧損及權益的影響總額	(1,003,748)	41,964	(961,784)
	於二零零八年 一月一日 (變動前) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於二零零八年 一月一日 (變動後) 人民幣千元
<b>合併財務狀況報表(摘錄)</b>			
物業、廠房及設備	146,795	(13,568)	133,227
投資物業	255,390	41,610	297,000
遞延稅項	(22,555)	4,936	(17,619)
對資產及負債的影響總額	379,630	32,978	412,608
累計虧損	(977,825)	24,566	(953,259)
非控股權益	34,357	8,412	42,769
對累計虧損及權益的影響總額	(943,468)	32,978	(910,490)

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策

除若干財務工具及投資物業(有關資料載於下文的會計政策)以其重估值或公允價值計量外，合併財務報表是根據歷史成本基準編製。

合併財務報表是按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，合併財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露事項。

### 5.1 合併基準

合併財務報表包括本公司及本公司所控制實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司擁有權力規管一間實體的財務及營運政策，以藉其活動獲益時，即為取得控制。

於本年內購入或出售的附屬公司業績由收購生效日起或截至出售生效日止(倘適用)計入合併利潤表內。

如需要，本集團將會就附屬公司的財務報表作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者貫徹一致。

所有集團內的交易、結餘、收入和開支已於合併時全部抵銷。

被合併計算的附屬公司的資產淨值中的非控股權益乃從本集團權益中獨立呈列。於資產淨值中的非控股權益包括於原有業務合併日期的該等權益的金額及自合併日期起少數股東分佔的權益變動。超出附屬公司的少數股東權益的少數股東所適用的虧損乃被分配，以抵銷本集團的權益，惟以少數股東擁有受限責任及能夠作出額外投資以支付虧損者為限。

### 5.2 業務合併

收購業務以購買法列賬。收購成本按為換取所收購公司控制權而於交換日期給予有關資產之總公允價值、所產生或承擔的負債及本集團發行之權益工具，加上業務合併直接應佔之任何成本計算。符合香港財務報告準則第3號「業務合併」確認條件之被收購者可識別資產、負債及或然負債乃於收購日期按公允價值確認。

收購所產生之商譽確認為資產，首先以成本計算，為業務合併成本超逾本集團所佔已確認可識別資產、負債及或然負債淨公允價值之差額。倘於重估後，本集團所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債淨公允價值超逾業務合併成本，則該差額即時在損益內確認。

少數股東於被收購公司之權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債之淨公允價值之比例計量。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.3 商譽

收購一家附屬公司所產生的商譽以成本減任何累計減值虧損計量，並作為無形資產於損益表內獨立呈列。

就減值測試而言，因收購所產生的商譽將被分配到預期從收購的協同效應中受益的各有關現金產生單位或現金產生單位的組別。已獲分配商譽的現金產生單位每年及當其有可能出現減值的跡象時進行減值測試。就於某個財政年度中因收購所產生的商譽而言，已獲分配商譽的現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位的可收回金額少於該單位的賬面值時，減值虧損將被分配以首先削減分配到該單位的商譽賬面值，其後按該單位內各資產的賬面值按比例削減其賬面值分配。商譽的任何減值虧損直接於損益賬中確認。商譽的減值虧損於其後期間不予撥回。

已資本化的商譽應佔金額於出售相關現金產生單位時計入釐定損益的金額。

### 5.4 於聯營公司的投資

聯營公司為投資者可對其擁有重大影響力的實體，而該實體既非附屬公司，亦非合營企業的權益。重大影響力即有權參與所投資公司的財務與營運決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司的業績及資產與負債均使用會計權益法計入此等合併財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資按成本經本集團於聯營公司所佔資產淨值的收購後變動作出調整後，減任何已識別減值虧損於合併財務狀況報表列賬。當本集團於聯營公司所佔虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上組成本集團於該聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益)時，本集團終止確認其所佔進一步虧損部分。所佔額外虧損部分將予撥備，並僅於本集團已產生法律或推定責任或代表該聯營公司付款時確認負債。

本集團所佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之部份，經重新評估後即時計入損益表中。

倘集團旗下實體與本集團聯營公司進行交易時，有關損益會按本集團於有關聯營公司所佔權益撤銷。

### 5.5 收入確認

收入以已收或應收的代價的公允價值計量，並代表在正常業務過程中已售出貨品及已提供服務的應收金額，扣除折扣及銷售相關稅項。

來自物業銷售的收益於物業的風險及回報轉嫁予買方時(即有合理保證有關物業的興建工程已完成時)確認。於確認收益日期前就售出物業已收取的訂金及分期付款項計入合併財務狀況報表中的流動負債。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.5 收入確認(續)

租金收益按其租約年期以等額分期於合併利潤表中確認。所給予的租金優惠於合併利潤表中確認為租金總應收租金淨額的組成部分，或然租金於產生的會計期間在合併利潤表中確認為收入。

提供物業管理服務之收入於提供服務時確認。

來自財務資產的利息收入按照未償還的本金及適用的實際利率，按時間比例的基礎計提。實際利率是指用以對整個財務資產的預期壽命內預計的未來現金流入折算至該資產於初始確認時的賬面淨值的比率。

### 5.6 物業、廠房及設備

除在建工程以外的物業、廠房及設備，包括在生產中使用為生產貨物及提供服務或行政用途的建築，按成本減其後之累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

除在建工程外，折舊乃按物業、廠房設備項目之估計可使用年期，並考慮到其估計剩餘價值後，使用直線法撇銷其成本計算。

在建工程指在建中作出產或供其本身使用的物業、廠房及設備。在建工程按成本減已確認減值虧損入賬，當其完成且可供使用作擬定用途時分類為物業、廠房及設備的適當類別。該等資產之折舊在資產準備作彼等擬定用途時按與其他物業資產相同之基準開始。

於二零零九年一月一日前，正在建築或發展中於日後用作投資物業的物業列入在建工程直至建築工程或發展完成為止，屆時將重新分類為投資物業，並於其後以投資物業入賬。物業於該日期的公允價值與其先前賬面值間的任何差額於損益賬中確認。於採納香港會計準則第40號(修訂本)時，該等物業應分類為投資物業。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備取消確認。因取消確認資產而產生的任何盈虧(按該項資產的出售所得款項淨額和賬面值的差額計量)於該項資產被取消確認的期間計入損益表。

### 5.7 投資物業

投資物業乃指持有物業作租金收入及/或資本增值用途。

於首次確認時，投資物業乃以成本計量，包括任何直接應佔開支。首次確認以後，投資物業會以公允價值模式按公允價值模式計量。投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損會在其產生期間計入損益。

興建中的投資物業所引起的建築成本乃依興建中投資物業賬面值資本化。自二零零九年一月一日開始，興建中投資物業乃於呈報期間結束時以公允價值計量。任何興建中投資物業賬面值及公允價值差額，會於該差額產生的期間於損益中確認。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.7 投資物業(續)

當出售或永久停止使用投資物業或預期不會從出售該項物業中獲得未來經濟收益時，該項投資物業不再獲確認。不再確認該資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算)於不再確認該資產的期間計入合併利潤表。

可駁回之假設為實體可按持續基準可靠地釐訂投資物業公允價值。然而，在非常殊情況下，會有清晰證據顯示實體最初購入投資物業時(或於完成建築或發展後或於用途變動後，現有物業最初成為投資物業)，投資物業之公允價值不能以持續基準可靠釐訂。此情況僅會於可比較市場交易不常見或未能提供替代可靠公允價值估計(例如根據貼現現金流預測)下出現。在此情況下，實體須根據香港會計準則第16號之成本模式而計量投資物業。

投資物業之剩餘價值假設為零。實體須應用香港會計準則第16號，直至出售投資物業為止。於特殊情況下，當實體基於前段所述理由，被迫根據香港會計準則第16號利用成本模式而計量投資物業，則其所有其他投資物業須按公允價值計量。在此等情況下，雖然實體可就一項投資物業運用成本模式，惟實體須繼續以公允價值模式為各項餘下物業入賬。

### 5.8 土地使用權

為獲得土地使用權而支付的款項被視為經營租賃款。土地使用權乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。土地使用權的成本乃以直線法按土地使用權的年期或獲授土地使用權的公司各自的持有年期(以較短者為準)攤銷。

### 5.9 發展中供銷售的物業

發展中物業以成本與可變現淨值間的較低者列賬，其包括建築成本、土地成本、專業費用、已資本化的利息及有關物業於建築期間所產生直接應佔的其他成本。可變現淨值乃參考管理層根據當前市況所作估計釐定。完成時，該等物業會轉撥至持有作銷售物業。

預期可自呈報期間結束時起計十二個月內落成的發展中物業，均分類為流動資產。

預期於呈報期間結束時起計十二個月後落成的發展中物業，均分類為非流動資產。

### 5.10 持有作銷售物業

持有作銷售物業包括在建及已建成持有作銷售物業，以成本值及可變現淨值較低者計入流動資產。可供出售之發展中物業及已落成物業之成本包括建造開支、就土地使用權之前期款項之攤銷已資本化之款項、因建造該等物業而直接產生之借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃於日常業務過程中管理層參照當時市況釐定的估計售價，減去預期至竣工時產生的其他成本以及銷售及市場推廣費用計算。本集團並無就可供出售之發展中物業及已落成物業計提折舊。

### 5.11 存貨

存貨包括耗用商品和待用的零配件，以成本和可變現淨值兩者較低者列賬。成本以加權平均法計算。

耗用商品和零配件在消耗和使用時計入合併利潤表。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.12 財務工具

財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文的訂約方時在合併財務狀況報表上確認。財務資產及財務負債按公允價值初步確認。收購或發行財務資產及財務負債直接應佔的交易成本(按公允價值計入損益的財務資產及財務負債除外)乃於初步確認時加入財務資產或財務負債的公允價值或自財務資產或財務負債的公允價值內扣除(如適用)。收購按公允價值計入損益的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

#### 財務資產

本集團的財務資產分類為以下兩個類別之一，包括可供銷售(「可供銷售」)的財務資產以及貸款及應收款項。所有定期購買或出售財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售乃購買或銷售要求於市場上按規則或慣例設定的時限內交付資產的財務資產。

#### 實際利息法

實際利息法為計算財務資產的攤銷成本以及分配利息收入於有關期間的方法。實際利率是可準確透過財務資產的估計可用年期或在較短期間內(如適用)對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現至於初步確認時的賬面淨額的利率。

債務工具的利息收入按實際利率法確認。

#### 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定或未劃分為按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的財務資產、貸款及應收款項或持至到期日投資的非衍生工具。

就可供出售權益投資而言，倘並無活躍市場報價，而其公允價值未能可靠計算及與該等非上市權益工具有關並須以交付該等工具結算的衍生工具，則可供出售權益投資按成本減任何已識別財務資產減值虧損計算(見下文財務資產減值虧損的會計政策)。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款的非衍生財務資產，且並無在活躍市場計算報價。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他長期應收款項、應收賬款、應收一名前顧客款項、應收前控股股東款項、其他應收款項以及銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計量的已攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(見下文財務資產減值虧損的會計政策)。

#### 財務資產減值虧損

除按公允價值計入損益的財務資產外，財務資產於每個呈報期間結束時評估是否出現減值跡象。財務資產於初步確認後，如出現一個或多個事件顯示估計未來現金流量受影響，即代表該等財務資產存在客觀證據顯示出現減值。

對其他財務資產而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或對手出現重大財政困難；或
- 逾期支付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能會破產或進行財政重組。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.12 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

##### 財務資產減值虧損(續)

對某些類別的財務資產，如應收賬款及不會進行單項減值評估的資產，這些資產會於其後以整體方式評估其有否減值。應收款項減值的客觀證據包括本集團於過往收款經驗，超過平均賒賬期限的逾期付款的次數增加，以及關係到拖欠應收款項的全國性或地區性經濟形勢顯著變動。

對按攤銷成本入賬的財務資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與財務資產的初始實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。

對以成本列賬的財務資產而言，減值虧損金額按該資產賬面值與同類財務資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值之間的差額計算。該等減值虧損不會於其後回撥。

減值虧損直接減少所有財務資產的賬面值，惟應收賬款除外，該等賬面值減少則通過減值撥備賬戶。當應收賬款不能回收時，直接於撥備賬內撇銷。過往撇銷的金額於其後收回時計入損益。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。

對於按攤銷成本列賬的財務資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損透過損益賬予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的攤銷成本。

可供出售權益投資的減值虧損其後不會於損益中撥回。倘於減值虧損後公允價值的增加直接於其他綜合利潤確認。

#### 財務負債及股本

本集團發行的債項及股本工具乃根據合同安排的性質與財務負債及股本工具的定義分類為財務負債或權益。

股本工具乃證明實體於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合同。本集團的財務負債一般分類為其他財務負債。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.12 財務工具(續)

#### 財務負債及股本(續)

##### 實際利息法

實際利息法為計算財務負債的攤銷成本以及分配於有關期間的利息開支的方法。實際利率是可準確透過財務負債的估計可用年期或在較短期間內(倘適用)對估計未來現金付款(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行折算至於初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認，利息開支計入淨損益。

##### 其他財務負債

其他財務負債(包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、銀行借款、應付一名前股東款項及其他非流動負債)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

##### 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

##### 取消確認

若從資產收取現金流的合同權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移之其他實體，則財務資產將被本集團取消確認。倘本集團既無轉移亦無保留所有權之大部份風險及報酬，並繼續控制已轉移之資產，本集團確認其資產之保留權益及可能須支付之相關負債。倘本集團保留已轉移財務資產所有權之大部份風險及報酬，本集團繼續確認該財務資產，亦就已收取之所得款項確認有抵押借款。

於取消確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認及於權益累計的累計損益的總和的差額，將於損益中確認。

當且僅當本集團責任獲解除、註銷或到期時，財務負債將由本集團予取消確認。取消確認的財務負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

### 5.13 借貸成本

為購買、建造或生產合格的資產(即需要一段頗長時間方可達至其擬定用途或出售的資產)，其直接應計的借貸成本計入有關資產的成本，直至該等資產大體已完成可作預計用途或出售時為止。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。

所有其他借貸成本均於其產生期間於合併利潤表中確認。

### 5.14 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期的適用匯率換算為功能貨幣(即該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)入賬。於各呈報期間結束時，以外幣列值的貨幣項目均按該日的適用匯率重新換算。按公允價值入賬以外幣列值的非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日的適用匯率重新換算。以外幣列值按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.14 外幣(續)

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於其產生期間內於損益中確認，但組成本集團海外業務的投資淨額部份的貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃於合併財務報表其他綜合利潤內確認，並將自權益分類至有關出售海外業務之溢利或虧損。以公允價值入賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於其他綜合利潤確認盈虧的非貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他綜合利潤確認。

就呈列合併財務報表而言，本集團海外經營業務的資產及負債乃按於呈報期間結束時的適用匯率換算為本集團的列賬貨幣(即人民幣)，而其他收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他綜合利潤確認且於權益累計。

### 5.15 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與合併利潤表所報淨溢利不同，此乃由於前者不包括在其他年度應課稅或可扣減的收入或支出項目，並且不包括從不課稅或扣減的利潤表項目。本集團的即期稅項負債是按呈報期間結算時已實行或實質上已實行稅率計算。

遞延稅項按在財務報表內資產及負債的賬面值與採用應課稅溢利計算的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則會在預期應課稅溢利可供用作抵銷可予扣減暫時差額時確認為所有可扣減暫時差額。倘暫時差額是因商譽或因一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易涉及的其他資產及負債進行初步確認時(業務合併除外)產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項負債將會就於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額確認入賬，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，並預期該暫時差額將不會在可見將來撥回者除外。可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)可確認，惟僅以可能將有足夠應課稅溢利可動用暫時差額之利益，且彼等預期於可預見將來撥回為限。

遞延稅項資產賬面值於各呈報期間結束時檢討，並於其將不再可能有足夠應課稅溢利可收回所有或部分資產時扣減。

倘負債可結算或資產可變現，遞延稅項資產及負債按預期於期間內可應用之稅率(及稅法)以於呈報期間結算時已施行或大部份施行之稅率為基準。遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由本集團於呈報期間結算時預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。遞延稅項於損益表確認，惟倘其與其他綜合利潤或直接於權益確認之項目有關，於此情況下，遞延稅項資產亦分別於其他綜合利潤或直接於權益確認。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 5. 主要會計政策(續)

### 5.16 租約

當租約條款將所涉及擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

#### 本集團作為出租人

經營租約的租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表確認。於協商及安排經營租約時引致的初步直接成本乃加至租賃資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

#### 本集團作為承租人

根據經營租約支付的租金於有關租約期內以直線法確認為開支。因訂立一項經營租約作為獎勵的已收及應收福利以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

### 5.17 退休福利費用

向定額供款退休福利計劃、國家管理退休福利計劃及強積金計劃支付的供款均於僱員已提供賦予彼等權利收取供款的服務時於損益賬作為開支扣除。

### 5.18 撥備

倘本集團須就過往事件承擔法律或推定債項，並可能須為清償該債項而導致付出經濟利益，而且能夠作出可靠的估計時，則須確認撥備。未來運營虧損並不確認撥備。

倘出現多項類似責任，會考慮責任之整體類別後釐定清償責任會否導致資源流出。即使同類別責任中任何一項可能流出資源的機會不大，仍會確認撥備。

## 6. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源

於應用本集團之會計政策(如附註5所述)時，本公司董事須就未於其他來源明確顯示之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素作出。實際情況可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設將按持續基準審閱。倘就有關估計作出修訂僅影響該年度，則會計估計修訂於該年度確認，或倘有關修訂將影響即期及未來年度，則於修訂期間及未來年度確認。

### 重大判斷

以下為本公司董事在應用有關實體的會計政策過程中所作出且對已在合併財務報表確認金額具有最大影響力的重大判斷(涉及估計的判斷除外(見下文))。

### 持續經營基準

由於本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度遭受持續經營虧損，並錄得虧損約人民幣15,428,000元，故於編製合併財務表時，本公司董事已就本集團之未來流動性予以審慎考慮。鑒於連年大幅虧損，董事已採納附註2所載措施，旨在維持本集團以持續經營基準繼續存在以及改善本集團之整體財務及現金流量狀況。

本公司董事認為，倘附註2所述措施可達到預期效果，董事信納本集團將能夠有充裕之營運資金全面履行將於可預見未來到期之財務責任。因此，本公司董事認為，儘管本集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及現金流量緊絀，但以持續經營為基準編製合併財務表仍然合適。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 6. 關鍵會計判斷及估計不確定性的主要來源(續)

### 估計不確定性的主要來源

以下為就日後作出之主要假設以及於呈報期間結束時預計不明朗因素之其他主要來源，有關假設及不明朗因素或構成下一財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之主要風險。

### 物業、廠房及設備的折舊

本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日的物業、廠房及設備賬面值分別約為人民幣7,256,000元及人民幣5,674,000元。本集團按直線法以2%至20%自資產投入生產用途日起經計及其估計剩餘價值後對物業、廠房及設備計算折舊。估計可使用年期指本集團將物業、廠房及設備投入生產的年數，反映董事對本集團擬自使用本集團物業、廠房及設備所得日後經濟利益的年度作出的估計。本集團每年評估物業、廠房及設備的剩餘價值及可使用年期。倘所預期價值有別於原來估計價值，則有關差異可能影響該年度的折舊，而將於日後期間更改有關估計。

### 物業、廠房及設備的已確認減值虧損

物業、廠房及設備的減值虧損是根據本集團的會計政策就賬面值超出其可收回款額的數額確認。可收回款額指資產公允價值減去銷售成本與使用價值的較高者。本集團每年於有事件或情況改變顯示物業、廠房及設備的折舊賬面值已超過其可收回款額時評估及檢討是否已出現減值虧損。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度並無就減值虧損作出撥備。

### 應收賬款及其他應收款的已確認減值虧損

本公司董事定期審閱貿易及其他應收賬款的可收回性及賬齡。倘有客觀證據顯示資產已減值，則估計不可收回款項的適當減值將於合併利潤表中確認。

於釐定是否須作出應收賬款及其他應收款減值虧損時，本集團考慮目前的信貸狀況、過往收款記錄、賬齡及收回款項的可能性。本公司僅會就不大可能收回的應收款項作出特別撥備，而特定撥備乃按預期可收回的估計未來現金流量以原有實際利率折算的價值與其賬面值之差額確認。倘本集團客戶的財務狀況轉壞，以致削弱其還款能力，則可能須作出額外減值。

### 持有作銷售物業的估計可變現淨值

本集團發展中物業及持有作銷售物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬。根據本集團過往經驗及有關物業性質，本集團根據現時市況對開發中物業的售價、其竣工成本及銷售物業所產生成本作出估計。

倘竣工成本有所增加或可變現淨值有所減少，此情況可能導致須對持有作銷售物業作出撥備。有關撥備需要作出判斷及估計。倘預期數額有別於原來估計數額，則有關物業於更改有關估計的期間內的賬面值及撥備將相應作出調整。

### 投資物業公允價值估計

本集團投資物業乃根據獨立合資格專業估值師用折舊重置成本法所進行估值每年進行評估，並按其公允價值於合併財務狀況表列賬。該方法要求用對比法對現時狀況下的土地市價作出評估，並估計物業的新重置成本以及其他地盤工程，然後按樓齡、狀況、經濟或功能耗損及環境因素作出適當扣減，該等假設的變動會導致改變本集團投資物業的公允價值及對合併利潤表內收益或虧損數額作出調整。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 7. 資本風險管理

本集團管理旗下資本以確保本集團之實體能夠持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。本集團整體策略與去年相同。

本集團之資本結構包括銀行借款(於合併財務報表附註34披露)等債務、銀行結餘及現金以及本公司擁有應佔權益，當中包括已發行股本及儲備。

本公司董事定期審閱資本結構。作為審閱的一部分，本公司董事考慮資本成本及相關風險，並會進行適當行動以調整本集團的資本架構。

## 8. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括其他長期應收款、應收賬款、應收一名前顧客款項、應收一名前控股股東款項、其他應收款、銀行結餘及現金、應付賬款、其他賬款及應計費用、銀行借款、應付一名前股東及其他非流動負債。該等財務工具詳情於各附註披露。下文載列與該等財務工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

### 貨幣風險

貨幣風險指與匯率變動相關的風險，影響本集團的財務業績及其現金流量。本公司董事認為，由於本集團大部分業務及交易以其功能貨幣人民幣於中國進行，故其毋須承擔重大匯率風險。

本公司董事認為，由於貨幣風險微不足道，故並無呈列敏感度分析。

### 利率風險

本集團承擔之現金流利率風險主要與可變動利率之借貸有關(見附註34)。本集團之政策為將其貸款利率保持浮動，以盡量降低公允價值利率風險。

本集團就財務負債而面對之利率風險在本附註之流動資金風險一節詳述。本集團之現金流量利率風險主要集中在本集團的借貸所產生中國人民銀行基準利率波動風險。

### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據衍生及非衍生財務負債之利率風險而釐定。該分析乃假設於呈報期間結束時仍未償還之財務工具於全年仍未償還而編製。當向內部主要管理人員匯報利率風險時，於二零零八年及二零零九年十二月三十一日乃使用中國人民銀行利率分別增加或減少100個基點及100個基點，並代表管理層對利率可能合理變動之評估。

倘利率增加或減少100個基點及100個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之稅後虧損將分別減少或增加約人民幣140,000元及人民幣90,000元。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險

倘交易方於二零零八年及二零零九年十二月三十一日未能履行彼等的承擔，則本集團就每類已確認財務資產而須承受的最大信貸風險為於合併財務狀況表所載財務資產賬面值。

本集團就流動資金存於多間具高信貸評級之銀行而存在信貸風險集中的情況。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期未付的債項。此外，於各呈報期間結束時，本集團定期檢討每項個別應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額已作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

### 流動資金風險

於二零零九年十二月三十一日，由於本集團出現持續經營虧損並於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣15,428,000元，故本集團面對流動資金風險。本集團已計劃採取實施若干措施以改善其財務及現金流量狀況，詳情載於合併財務表附註2。

下表刊載本集團的財務負債餘下合約到期日的詳情。就非衍生財務負債而言，下表乃根據本集團可能被要求償還的最早日期的財務負債未貼現現金流量編製。下表已包括現金流利息及本金。

	加權平均 利率	按要求或 少於1年 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零零九年十二月三十一日					
<b>非衍生財務負債</b>					
應付賬款		5,735	—	5,735	5,735
其他應付款項及應計款項		40,521	—	40,521	40,521
應付一名前股東款項		29,328	—	29,328	29,328
銀行貸款	5.84%	9,526	—	9,526	9,000
其他非流動負債		—	—	—	—
		<b>85,110</b>	<b>—</b>	<b>85,110</b>	<b>84,584</b>

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 財務風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險(續)

	加權平均 利率	按要求或 少於1年 人民幣千元	超過1年 但少於2年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零零八年十二月三十一日					
<b>非衍生財務負債</b>					
應付賬款		5,875	—	5,875	5,875
其他應付款項及應計費用		33,333	—	33,333	33,333
應付一名前股東款項		—	—	—	—
銀行貸款	6.90%	14,996	—	14,996	14,000
其他非流動負債		—	82,998	82,998	82,998
		54,204	82,998	137,202	136,206

### 公允價值

財務資產及財務負債的公允價值釐定如下：

- 具有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣的財務資產及財務負債的公允價值乃分別參考市場所報買入價及賣出價釐定；及
- 財務資產及財務負債的公允價值以可觀察現時市場交易所得價格及交易商就類似工具的報價按折現現金流量分析，根據公認定價模式釐定。

鑑於財務資產及財務負債屬短期性質，董事認為其以攤銷成本於合併財務狀況表列賬之賬面值，與其相應公允價值相若。

鑒於貼現之影響並不重大，董事認為負債的長期部份之賬面值與其公允價值相若。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 8. 財務風險管理目標及政策(續)

### 財務工具的類別

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)		
其他長期應收款	—	32,745
應收賬款	—	—
應收一名前顧客款項	—	—
其他應收款	<b>36,731</b>	80,692
銀行結餘及現金	<b>23,536</b>	6,803
	<b>60,267</b>	120,240
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本計量的財務負債		
應付款項	<b>5,735</b>	5,875
其他應付款及應計費用	<b>40,521</b>	33,333
銀行借貸	<b>9,000</b>	14,000
應付一名前股東款項	<b>29,328</b>	—
其他非流動負債	—	82,998
	<b>84,584</b>	136,206

## 9. 營業額

營業額為本集團(i)房產開發、銷售、物業出租及管理已收及應收金額減銷售退回、折扣及銷售相關稅項及(ii)教育項目收入。年內本集團之營業額如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
房產開發、銷售、物業出租及管理	<b>651</b>	36,617
教育項目(租金收入)	<b>3,000</b>	3,000
	<b>3,651</b>	39,617

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 10. 分部資料

本集團的業務乃按照經營的性質及所提供的產品及服務組織及管理。本集團各項業務分部代表提供產品及服務的策略性單位，而每個業務單位均須承擔及可獲取與其他業務分部不同之風險及回報。業務分部概述如下：

房產開發	—	房產開發、銷售、物業出租及管理業務
教育項目	—	校舍及設備出租、教育項目投資及管理

本集團已採納自二零零九年一月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號作為一項披露準則，要求以本集團之主要營運決策者為對分部作資源分配及評估其表現而定期審閱之本集團各部門之內部報告作為確定經營分部之基準。相反，先前準則（香港會計準則第14號「分部報告」）要求實體用風險及回報測試來確認兩類分部（業務分部和地區分部）。本集團以往的主要報告形式是業務分部。與根據香港會計準則第14號確定的主要可報告分部相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致重訂本集團可報告分部。採納香港財務報告準則第8號亦無造成分類溢利或虧損計量基準的變動。

主要營運決策者從產品角度考慮業務的性質。從產品角度，主要營運決策者評估(i)房產開發(ii)教育項目的性能。

由於本集團所有業務均於中國進行，主要營運決策者進一步估值時未採用地區分部資料。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 10. 分部資料(續)

本集團按報告分部劃分的收入及業績分析如下：

	房產開發		教育項目		合併	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
營業額	<b>651</b>	36,617	<b>3,000</b>	3,000	<b>3,651</b>	39,617
分部業績	<b>(921)</b>	(11,544)	<b>968</b>	2,552	<b>47</b>	(8,992)
出售附屬公司盈利					—	204,123
出售一間聯營公司盈利					<b>400</b>	—
可供出售財務資產的已確認 減值虧損					<b>(3,000)</b>	—
投資物業的公允價值變動淨額					<b>(2,000)</b>	(483)
持有作銷售物業的已確認 減值虧損					—	(216,438)
於一間聯營公司投資的已確認 減值虧損					—	(200)
財務成本					<b>(798)</b>	(17,876)
利息收入					<b>27</b>	33
未分配企業收入及費用					<b>(10,404)</b>	(9,502)
除稅前虧損					<b>(15,728)</b>	(49,335)
所得稅抵免(開支)					<b>300</b>	(73)
<b>本年度虧損</b>					<b>(15,428)</b>	(49,408)
分部資產	<b>229,768</b>	214,237	<b>302,758</b>	304,695	<b>532,526</b>	518,932
未分配企業資產					<b>53,876</b>	133,871
<b>總資產值</b>					<b>586,402</b>	652,803
分部負債	<b>21,476</b>	23,034	<b>27,233</b>	32,709	<b>48,709</b>	55,743
未分配企業負債					<b>68,016</b>	111,955
<b>總負債值</b>					<b>116,725</b>	167,698
<b>其他資料</b>						
資本開支	—	—	<b>50</b>	1,521	<b>50</b>	1,521
未分配資本開支					—	—
<b>資本開支總值</b>					<b>50</b>	1,521

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 10. 分部資料(續)

	房產開發		教育項目		合併	
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
折舊	376	114	1,294	1,825	1,670	1,939
未分配折舊					46	122
折舊總值					1,716	2,061
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	3	851	3	851
未分配出售物業、廠房及設備盈利					(198)	—
出售物業、廠房及設備(收益)虧損 總額					(195)	851
其他應收款項的已確認減值虧損	270	2,987	1	—	271	2,987
其他應收款項的未分配減值虧損					290	1,047
其他應收款項的已確認減值 虧損總值					561	4,034

### 主要客戶資料

計入營業額的約人民幣3,377,000元(二零零八年：人民幣4,924,000元)約佔收入的92.50%(二零零八年：12.43%)，乃來自本集團五大客戶。

## 11. 其他收入

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的財務資產的利息收入	27	33
雜項收入	778	16,296
	805	16,329

## 12. 財務費用

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
須於一年內悉數償還的銀行貸款利息開支	798	1,797
其他利息開支	—	16,079
	798	17,876

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 13. 除稅前虧損

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前虧損已扣除(計入)：		
董事及監事的酬金(附註14)	679	195
員工薪金、津貼和獎金	1,319	3,492
退休金及其他福利計劃供款	431	672
	<b>2,429</b>	4,359
核數師酬金	500	700
核數師酬金計提不足	—	800
折舊	1,716	2,061
持有作銷售物業的已確認減值虧損	—	216,438
於一間聯營公司投資的已確認減值虧損	—	200
其他應收款項的已確認減值虧損	561	4,034
可供出售財務資產的已確認減值虧損	3,000	—
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(195)	851
投資物業的公允價值變動淨額	2,000	483
出售一間聯營公司盈利	(400)	—
出售附屬公司盈利	—	(204,123)
投資物業的租金收入淨額	(3,279)	(3,000)

## 14. 董事，監事及高級管理人員的酬金

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
袍金：		
執行董事	182	60
非執行董事	74	90
獨立非執行董事	242	30
監事	28	15
	<b>526</b>	195
其他酬金：		
薪金津貼及實物利益	135	—
退休福利計劃供款	18	—
	<b>153</b>	—
	<b>679</b>	195

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 14. 董事，監事及高級管理人員的酬金(續)

### (a) 董事酬金

於年內已付或應付予董事的酬金如下：

截至 二零零九年十二月三十一日止年度	袍金 人民幣千元	薪金津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
安慕宗	30	—	—	30
王再興	30	—	—	30
周家和(附註i)	106	—	—	106
王暉(附註ii)	16	—	—	16
小計	182	—	—	182
<b>非執行董事</b>				
鄧岩彬	30	—	—	30
藺東輝	30	135	18	183
王暉(附註ii)	14	—	—	14
小計	74	135	18	227
<b>獨立非執行董事</b>				
蔡連軍	30	—	—	30
王啟達(附註i)	106	—	—	106
陳銘樂(附註i)	106	—	—	106
林增榮(附註i及iii)	—	—	—	—
小計	242	—	—	242
<b>監事</b>				
王興業	15	—	—	15
陸明(附註i)	13	—	—	13
小計	28	—	—	28
<b>總額</b>	<b>526</b>	<b>135</b>	<b>18</b>	<b>679</b>

附註：

- i. 於二零零九年二月十二日獲委任
- ii. 於二零零九年六月二十三日由非執行董事調任執行董事
- iii. 於二零零九年五月十九日辭任

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 14. 董事、監事及高級管理人員的酬金(續)

### (a) 董事酬金(續)

截至 二零零八年十二月三十一日止年度	袍金 人民幣千元	薪金津貼及 實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>執行董事</b>				
安慕宗	30	—	—	30
王再興	30	—	—	30
小計	60	—	—	60
<b>非執行董事</b>				
鄧岩彬	30	—	—	30
蘭東輝	30	—	—	30
王暉	30	—	—	30
小計	90	—	—	90
<b>獨立非執行董事</b>				
蔡連軍	30	—	—	30
<b>監事</b>				
王興業	15	—	—	15
總額	195	—	—	195

### (b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高酬金人士中，四名董事(二零零八年：無)的酬金已於上文附註14(a)中披露。餘下一名(二零零八年：五名)最高酬金人士的酬金如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	96	679
退休福利計劃供款	14	100
	110	779

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 14. 董事，監事及高級管理人員的酬金(續)

### (b) 五名最高薪酬人士(續)

酬金乃介乎下列範圍：

	人數	
	二零零九年	二零零八年
零至人民幣1,000,000元	1	5

年內，本集團概無向本公司董事或任何五位最高薪酬僱員支付酬金作為邀請加入或加入本集團之獎勵或離職賠償。除林增榮同意豁免收取截至二零零九年十二月三十一日止年度由二零零九年二月十二日至二零零九年五月十九日之袍金外，截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度，概無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

## 15. 退休福利計劃

本集團的僱員是中國政府國有退休福利計劃的成員。本集團需要支付員工全年薪酬一定百分比的金額，用於籌集退休福利的基金。來本年度的出資比例為25.5%(二零零八年：25.5%)。本集團就退休福利計劃的唯一義務是進行該等特定供款。

## 16. 所得稅抵免(開支)

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
中國企業所得稅	—	—
遞延稅項(附註36)	300	(73)
	300	(73)

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，該草案將公司利得稅稅率由17.5%下調至16.5%，由二零零八年／二零零九年課稅年度開始生效。因此，該兩個年度香港利得稅按估計應課稅溢利以16.5%計算。

本集團截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度均無於香港產生或源於香港的收入，因此無對香港利得稅進行任何計提。

於二零零七年三月十六日，中國根據第十屆全國人民代表大會法令第63號頒佈中國企業所得稅法(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施條例。根據新稅法及實施條例，國內及外資企業的企業所得稅率將統一為25%，自二零零八年一月一日起生效。目前享有相關稅務機構授出稅務優惠的中國附屬公司將會有過渡期。目前享有低於25%企業所得稅率的中國附屬公司繼續享有低稅率，並於二零零八年一月一日起五年內陸續上調至新統一稅率25%。

珠海教育乃於經濟特區註冊成立，因此於二零零八年及二零零九年分別按15%及20%繳納企業所得稅。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 16. 所得稅抵免(開支)(續)

年內稅項與合併利潤表所示除稅前虧損對賬如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
除稅前虧損	<b>(15,728)</b>	(49,335)
按照適用稅率計算的所得稅	<b>(3,752)</b>	(13,914)
計稅時不可抵扣的開支的稅務影響	<b>1,525</b>	5,682
計稅時無須課稅的收入的稅務影響	<b>(247)</b>	—
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>2,774</b>	8,159
所得稅抵免(開支)	<b>300</b>	(73)

## 17. 股息

於二零零九年董事會不派發或不建議派發任何的股息，自呈報期間結束日以來亦無建議派發任何股息(二零零八年：無)。

## 18. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年度合併虧損人民幣14,974,000元(二零零八年：人民幣48,553,000元)及本公司年內已發行加權平均普通股數目1,020,400,000股(二零零八年：1,020,400,000股)計算。

由於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度並無具攤薄影響的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 19. 商譽

人民幣千元

### 成本

於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日 59,376

### 累計減值

於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日 59,376

### 賬面值

於二零零九年十二月三十一日 —

於二零零八年十二月三十一日 —

商譽來自收購一間附屬公司上海北大青島教育投資有限公司(「上海北大」)。上海北大已於截至二零零五年十二月三十一日止年度停止進行業務，本公司董事認為全數減值已於截至二零零五年十二月三十一日止年度合併利潤表內確認。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 20. 物業、廠房及設備

	建築物 人民幣千元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
於二零零八年一月一日，重列	255,362	19,993	3,281	3,179	281,815
轉撥至投資物業	—	—	—	(1,483)	(1,483)
添置	—	38	—	1,483	1,521
出售／撇銷	(701)	—	(872)	—	(1,573)
出售附屬公司	(254,661)	(3,526)	(1,127)	—	(259,314)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日，重列	—	16,505	1,282	3,179	20,966
添置	—	50	—	—	50
出售／撇銷	—	(1,081)	(261)	—	(1,342)
於二零零九年十二月三十一日	—	<b>15,474</b>	<b>1,021</b>	<b>3,179</b>	<b>19,674</b>
<b>累計折舊及累計減值</b>					
於二零零八年一月一日，重列	134,029	9,100	2,280	3,179	148,588
年內撥備	—	1,959	102	—	2,061
出售時對銷／撇銷	—	—	(722)	—	(722)
出售附屬公司對銷	(134,029)	(1,390)	(798)	—	(136,217)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日，重列	—	9,669	862	3,179	13,710
年內撥備	—	1,298	144	—	1,442
出售時對銷／撇銷	—	(891)	(261)	—	(1,152)
於二零零九年十二月三十一日	—	<b>10,076</b>	<b>745</b>	<b>3,179</b>	<b>14,000</b>
<b>賬面值</b>					
於二零零九年十二月三十一日	—	<b>5,398</b>	<b>276</b>	—	<b>5,674</b>
於二零零八年十二月三十一日	—	6,836	420	—	7,256

以上物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期經計及其估計剩餘價值後，以直線法及下列利率計提折舊：

樓宇	2 – 10%
傢俬、裝置及辦公室設備	8 – 16%
汽車	8 – 16%

所有建築物均位於中國按中期土地使用權持有的土地上。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 21. 投資物業

	人民幣千元
於二零零八年一月一日·重列	297,000
轉撥自在建工程	1,483
投資物業的公允價值變動淨額	(483)
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日·重列	298,000
轉撥自在建工程	-
轉撥自持有作銷售物業	11,794
折舊	(274)
投資物業的公允價值變動淨額	(2,000)
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>	<b>307,520</b>

按其性質分類之投資物業如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
校園(附註i及ii)	<b>296,000</b>	298,000
停車場(附註i及iii)	<b>11,520</b>	-
	<b>307,520</b>	298,000

附註：

- (i) 投資物業指於中國以中期土地使用權持有的土地及建築物。  
所有根據經營租賃持有作賺取租金及作升值用途的本集團物業權益以投資物業分類及入賬。
- (ii) 校園以公平值模式入賬。於二零零八年及二零零九年十二月三十一日的本集團投資物業公平值已按建盟顧問有限公司於該日進行估值得出。建盟顧問有限公司為獨立合資格專業估值師且與本集團概無關連。建盟顧問有限公司具備資格及擁有近來於有關地點內類似物業進行估值的經驗。
- (iii) 停車場以成本模式計量。由於可比較市場交易不常見，而本集團首次轉撥持作銷售物業為投資物業時，未有公平值之替代合理估計。因此，本公司董事認為本集團根據香港會計準則第16號以成本模式計量該投資物業。

## 22. 土地使用權預付租賃款項

預付租賃款項是一幅位於中國瀋陽市作為教育項目用途的土地的款項，土地使用權的預付租賃款項已於截至二零零八年十二月三十一日止年度由於出售附屬公司而出售。詳情請參閱合併財務報表附註39(c)。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 23. 可供出售的財務資產

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於中國未上市股本權益，按成本值		
於一月一日	20,000	20,000
累計減值	(3,000)	—
於十二月三十一日	17,000	20,000

該金額指本公司在紫光創新投資有限公司(「紫光創新」，前稱清華紫光創新投資有限公司)8%的股本權益。紫光創新是一家在中國成立、從事技術項目投資的非上市公司。

紫光創新並非於公開市場買賣，亦無報價。本公司董事認為，可供出售財務資產之公允價值不能可靠計量，原因為(i)合理公允價值估計範圍之變動對該項投資而言屬重大；或(ii)於該範圍內之多項估計之可能性不能合理評估並用於估計公允價值，因此，可供出售財務資產按成本減任何減值虧損(如有)列賬。

## 24. 於聯營公司的投資

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
成本		
於一月一日	200	—
添置	—	200
出售	(200)	—
於十二月三十一日	—	200
累計減值		
於一月一日	200	—
減值	—	200
出售時撇銷	(200)	—
於十二月三十一日	—	200
分佔收購後業績	—	—

於二零零八年一月一日，瀋陽發展物業管理有限公司(「瀋發物業」)為本公司全資附屬公司。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團以總代價人民幣600,000元出售其於瀋發物業的60%股本權益(見附註39(b))。於出售於瀋發物業之60%股本權益後，瀋發物業成為本公司之聯營公司。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 24. 於聯營公司的投資(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已經完成向一名獨立第三方出售本公司於瀋發物業所持其餘40%股本權益，代價為人民幣400,000元，有關款項已作為按金於截至二零零八年十二月三十一日止年度收取。

於二零零八年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

附屬公司名稱	持有的股份類別	繳足 註冊資本 人民幣千元	本公司持有的實際權益		主要業務
			百分比 直接	間接	
瀋陽發展物業管理 有限公司	普通股	200	1%	39%	提供物業管理服務

有關本公司聯營公司的財務資料概要載列如下：

	二零零八年 人民幣千元
資產總值	2,240
負債總額	(4,177)
負債淨值	(1,937)
本集團應佔一間聯營公司負債淨額	—
營業額	3,904
本年虧損	(895)
本集團應佔一間聯營公司年度業績	—

## 25. 其他長期應收款

該等款項為無抵押、不計息且須於一年後支付。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 26. 持有作銷售的物業

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
<b>開發中作銷售的物業</b>		
成本值	<b>410,379</b>	410,379
累計減值	<b>(216,438)</b>	(216,438)
可變現淨值	<b>193,941</b>	193,941
<b>已建成作銷售的物業</b>		
成本值	—	11,794
累計減值	—	—
可變現淨值	—	11,794
<b>總額</b>	<b>193,941</b>	205,735

本集團的持有作銷售的物業均在中國並按中期租約持有。

於二零零九年十二月三十一日，在開發中物業的成本中包括一項位於北京的物業發展項目，其開發成本約為人民幣193,941,000元(二零零八年：人民幣193,941,000元)。該項目的土地開發權是在以前年度經與北京市朝陽區人民政府簽訂合約取得的。於呈報期間結束之後，本集團出售上述開發中以供銷售物業以及出售北京地業房地產開發有限公司，代價為人民幣200,000,000元。(見附註41(a))

於二零零八年十二月三十一日，在已建成物業中包括一項位於中國瀋陽市的發展項目「水榭花都」，賬面值約為人民幣11,794,000元。該物業在二零零三年開始預售。截至二零零五年十二月三十一日，所有單位已被認購。

## 27. 應收賬款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
應收賬款	<b>200</b>	200
累計減值	<b>(200)</b>	(200)
	—	—

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 27. 應收賬款(續)

本集團一般給予其貿易客戶30天的信貸期。以下為應收賬款(扣除已確認減值虧損)於呈報期間結束日的賬齡分析情況：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
61至365天	—	—
一至兩年	—	—
	—	—

應收賬款減值虧損的變動如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日及 二零零九年十二月三十一日	200	200

有關應收賬款已確認的減值賬撥備是個別進行減值。本公司將對處於清盤或存在嚴重財務困難的債務人進行減值。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日概無已逾期但並未出現減值的應收賬款。

## 28. 應收一名前顧客款項

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
瀋陽市自來水總公司(「自來水總公司」)	96,656	96,656
累計減值	(96,656)	(96,656)
	—	—

本集團於二零零二年七月前從事生產和銷售淨化水業務時自來水公司是唯一顧客。該等金額指購買自來水的款項。根據本集團與自來水總公司簽訂的協定，該等款項須於二零零五年十二月三十一日前悉數清償。然而，直至二零零五年十二月三十一日，自來水總公司僅償還人民幣400,000元。本公司董事認為該等欠款無可能收回，已於以前年度之合併利潤表內確認悉數減值。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 29. 應收一名前控股股東款項

應收一名控股股東款項指應收公用公司的款項。如合併財務報表附註43所披露，於二零零九年三月二十日公用公司已不再是本公司的控股股東。

## 30. 銀行結餘及現金

所有銀行結餘及現金以人民幣計值，並存放在位於中國的銀行。人民幣不能自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，銀行結餘按平均市場利率0.36厘(二零零八年：0.36厘至0.81厘)計算利息。

## 31. 應付賬款

於呈報期間結束時根據發票日期的應付賬款的賬齡分析情況如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
2年以上	<b>5,735</b>	5,875

## 32. 預收款項

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銷售樓宇	<b>11,708</b>	12,359
其他	<b>2,000</b>	400
	<b>13,708</b>	12,759

## 33. 潛在負債撥備

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
銷售樓宇違約金	<b>1,041</b>	1,041

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 34. 銀行貸款

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
無抵押銀行貸款	9,000	14,000
應付賬面值 按要求或一年內	9,000	14,000

於二零零九年十二月三十一日，銀行借貸約人民幣9,000,000元(二零零八年：人民幣14,000,000元)由北京北大青鳥有限責任公司(「北大青鳥」)提供擔保。

按浮動利率計算之銀行借款按中國人民銀行基本利率另加10%，即介乎5.3厘至6.4厘(二零零八年：介乎6.6厘至9.7厘)(二零零八年：中國人民銀行基本利率加20%)計息。

## 35. 應付一名前股東款項

該款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 36. 遞延稅項

已確認的主要遞延稅項負債及其於相關年度的變動情況如下：

	人民幣千元
於二零零八年一月一日，重列	(17,619)
於合併利潤表內扣除	(73)
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日，重列	(17,692)
計入合併利潤表內	300
於二零零九年十二月三十一日	(17,392)

本集團的遞延稅項與購買附屬公司時所產生的收購資產的公允價值及其相關稅基的差異有關。

於呈報期間結束時，本集團可供抵銷未來溢利之估計未動用稅項虧損約人民幣16,324,000元(二零零八年：人民幣57,692,000元)。由於未能預測未來溢利流，故未就未使用稅務虧損確認遞延稅項資產。該等虧損可自各個虧損產生年度起結轉五年。

## 37. 其他非流動負債

該款項指合併財務報表附註42披露北大青鳥之訴訟申索。金額為無抵押、免息且毋須自二零零八年九月十七日起計二十四個月內清償。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 38. 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
<b>法定：</b>		
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日		
每股面值人民幣1元的內資股	600,000,000	600,000
每股面值人民幣1元的H股	420,400,000	420,400
	1,020,400,000	1,020,400
<b>發行及已繳足：</b>		
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日		
每股面值人民幣1元的內資股	600,000,000	600,000
每股面值人民幣1元的H股	420,400,000	420,400
	1,020,400,000	1,020,400

## 39. 出售及註銷附屬公司

- (a) 於二零零八年十月三十日，本集團以總代價約人民幣200,000元出售其於瀋陽江勝金融大廈管理有限公司(「瀋陽江勝」)的全部股本權益。

瀋陽江勝於出售日之負債淨額如下：

	瀋陽江勝 人民幣千元
出售資產及負債淨值：	
物業、廠房及設備	5
持作出售物業	23,257
其他應收款	720
銀行透支	(1,642)
應付賬款	(16,250)
其他應付款及應計費用	(8,025)
預收款項	(34,036)
應付集團成員公司款項	(27,087)
	(63,058)
出售之盈利	63,258
總代價	200
付款方式：	
銀行及現金	200
出售產生之現金流入淨額：	
出售銀行透支及所收到之銷售所得款項	1,842

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 39. 出售及註銷附屬公司(續)

- (b) 於二零零八年三月二十八日，本集團以代價人民幣600,000元出售其於瀋陽發展物業管理有限公司(「瀋發物業」)的60%股本權益。

瀋發物業於出售日期之負債淨額如下：

	瀋發物業 人民幣千元
出售資產及負債淨值：	
物業、廠房及設備	142
其他應收款	8
應收集團成員公司款項	9,034
銀行結餘及現金	2,291
其他應付款及應計費用	(1,464)
應付集團成員公司款項	(11,936)
	(1,925)
非控股權益	(1,765)
出售之盈利	4,290
總代價	600
付款方式：	
銀行及現金	600
出售產生之現金流出淨額	
出售銀行結餘及現金以及所收到之銷售所得款項	(1,691)

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 39. 出售及註銷附屬公司(續)

- (c) 於二零零八年九月二十五日，本集團以代價約人民幣8,380,000元出售其於瀋陽發展北大教育科學園有限公司(「瀋陽教育」)、Shenyang Jade Bird School Foreign Language School(「青鳥學校」)及瀋陽北大青鳥商用信息系統有限公司(「瀋陽商用」)的全部權益及債務。

該等附屬公司於出售日期之負債淨值如下：

	瀋陽教育、 青鳥學校及 瀋陽商用 人民幣千元
出售資產及負債淨值：	
物業、廠房及設備	122,950
土地使用權預付租賃款項	89,316
存貨	342
其他應收款	2,576
應收集團成員公司款項	8,210
銀行結餘及現金	21
應付賬款	(2,637)
其他應付款及應計費用	(39,952)
應付集團成員公司款項	(266,486)
銀行借款	(42,000)
	(127,660)
法定盈餘儲備	(351)
非控制權益	(121)
出售之盈利	136,512
總代價	8,380
付款方式：	
銀行及現金	8,380
出售產生之現金流入淨額	
出售之銀行結餘及現金以及所收到之銷售所得款項	8,359

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 39. 出售及註銷附屬公司(續)

(d) 於二零零八年十一月十一日，深圳市盛景投資發展有限公司(「深圳盛景」)已被註銷。

深圳盛景於出售日期之資產淨值如下：

	深圳盛景 人民幣千元
出售資產及負債淨值：	
銀行結餘及現金	7
應付集團成員公司款項	(70)
註銷之盈利	63
註銷產生之現金流出淨額	
註銷之銀行結餘及現金	(7)

## 40. 營業租賃承擔

### 本集團作為出租者

於本年內，本集團收取來自出租校舍及相關設備的租金收入分析如下：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
校舍及相關設備	<b>3,000</b>	3,000

於呈報期間結束時，本集團已與珠海北大附屬實驗學校(「珠海學校」)訂立協定出租校舍及相關設備的協議。租賃期介乎一年至四年(二零零八年：一年至五年)。

於呈報期間結束日，本集團已與租戶訂約的最低租金：

	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
一年內	<b>3,000</b>	3,000
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	—
	<b>3,000</b>	3,000

由於租金將每年於十二月協商，因此於第二年至第五年的承擔不能被可靠計量。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 41. 報告期後事項

- (a) 本公司於二零零九年八月十日、二零零九年九月十六日及二零零九年十一月九日刊發公佈，內容有關以現金代價人民幣200,000,000元出售於北京地業房地產開發有限公司（「北京地業」）80%權益（「出售事項」）、建議以代價人民幣80,000,000元收購深圳青島光電有限公司（「青島光電」）全部權益（「青島光電收購事項」）及以代價人民幣93,000,000元收購朝陽物業（「朝陽物業收購事項」）。詳情載於本公司日期為二零零八年十二月二十八日之通函（「通函」）。通函所載之決議案已於二零一零年二月十二日正式通過。出售事項、青島光電收購事項及朝陽物業收購事項已完成，並已符合本公司日期為二零一零年三月三十一日的公佈所載全部條件。
- (b) 本公司於二零零九年六月二十六日、二零一零一年三月一日及二零一零年三月三十一日刊發公佈，內容有關（其中包括）上市上訴委員會有關恢復買賣本公司H股（「H股」）之所有條件之決定。本公司已遵守上市上訴委員會於二零一零年三月三十一日發出之決定函件所載之所有條件。
- (c) 本公司於二零一零年四月一日刊發公佈，內容有關H股自二零一零年四月一日上午九時三十分起恢復在聯交所買賣。

## 42. 重大訴訟

本年度本集團並無新增訴訟事項，而北大青島就未清償擔保金額而對本公司作出索償之和解亦有進展。

二零零六年十二月，北大青島的資產被法院拍賣，所得款項用於償還本公司因深圳發展銀行大連分行貸款訴訟欠遼寧華錦化工(集團)有限責任公司(「華錦化工」)的擔保代償款。二零零七年五月，北大青島向本公司及擔保方公用公司提起訴訟追償。截至二零零八年八月三十一日，本公司已經向北大青島償還了人民幣約101,340,000元。北大青島追償未支付結餘本息合計約為人民幣83,000,000元。

後期，北大青島向北京市第一中級人民法院申請執行公用公司的資產。二零零九年二月，北京市第一中級人民法院委託拍賣行，對公用公司持有本公司58.8%股權進行了司法拍賣，該等股權被明德廣業競買成功，所得款項用於清償欠北大青島的擔保代償款。至此，本公司欠北大青島的擔保代償款已經全部清償。

由於公用公司的資產被拍賣以償還本公司的債務，故本公司產生對公用公司的擔保欠款約人民幣84,000,000元。經多方籌集資金，截至二零一零年三月，本公司已經向公用公司清償了全部擔保代償款。

## 43. 控股股東變動

如本公司二零零九年三月二十四日之公告及二零零九年十月十九日之通函所載，二零零九年二月十三日，公用公司持有之600,000,000股國內股根據北京市中級人民法院(「法院」)法令進行拍賣。

二零零九年二月二十四日，法院下發民事裁定書(2007)一中執字第1192-3號，裁定二零零九年二月十三日之國內股拍賣合法及有效，故待若干登記手續在中國相關部門辦理完畢後，國內股歸明德廣業所有。二零零九年二月二十日，600,000,000股國內股之拍賣價已繳清，二零零九年三月二十日，過戶登記手續在瀋陽市工商登記行政管理局辦理完畢。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 44. 重大關連交易

關連方包括本集團的下屬附屬公司、本集團控股公司及其附屬公司、其他由中國政府直接或間接控制的國有企業及其附屬公司、其他本公司有能力對其財務和經營決策實施控制或施加重大影響的公司，以及受本公司、本集團或其控股公司的關鍵管理人員及家屬控制並影響的實體及公司。

曾經與本集團進行交易的關連方如下：

企業名稱	與本公司的聯繫
公用公司	本公司的前控股股東
北大青島(附註c)	北京北大高科技產業投資有限公司(「北大高科」)控股股東，北大高科為公用公司之股東
珠海學校(附註c)	北京北大教育投資有限公司(「北大教育投資」)分校，北大教育投資實為北大青島之關連公司

附註：

除合併財務報表附註34所披露若干關連方為本集團的銀行借款提供擔保外，在日常業務中本集團與關連方進行的主要關連交易如下：

- (a) 截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團向珠海學校收取出租校舍及租用設備的租金收入人民幣3,000,000元及人民幣3,000,000元。租賃期由二零零三年一月起至二零一三年十二月。租金於每年十二月商定。
- (b) 於報告期間結束時，關連方款項結餘如下：

關連方名稱	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元
其他應收款 — 珠海學校	1,337	—
應付前控股股東款項 — 公用公司	29,328	—
其他應付款及應計費用 — 北大青島	3,968	—
— 珠海學校	—	3,999
其他非流動負債 — 北大青島	—	82,998

- (c) 由於北大青島於二零零九年三月不再為本公司的間接股東，故北大青島及珠海學校亦不再為本公司的關連方。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 45. 附屬公司詳情

於二零零九年十二月三十一日本公司持有的附屬公司的詳細情況如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點/ 營運地點	已繳足的 註冊資本 人民幣千元	本公司持有股權的 有效比例		主要業務
			直接	間接	
瀋陽發展房產開發有限公司	中國	250,000	99.86%	—	開發和銷售物業
北京地業房地產開發有限公司	中國	30,000	80.00%	—	開發和銷售物業
上海北大青鳥教育投資有限公司	中國	100,000	80.00%	19.97%	已終止業務
珠海北大教育科學園有限公司	中國	20,000	70.00%	—	投資和管理教育 項目
北京瀋發物業管理有限公司	中國	500	100.00%	—	暫無營業
深圳青鳥瀋發光電有限公司	中國	500	100.00%	—	暫無營業

所有上述附屬公司均為在中國註冊成立的有限責任公司，並在中國國內營運。

概無附屬公司擁有任何於呈報期間結束日或於年內任何時間未償還的債務證券。

# 合併財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 46. 本公司財務狀況報表

	於十二月三十一日		於一月一日
	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元 (重列)	二零零八年 人民幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	50	283	531
於附屬公司的投資	174,065	171,883	328,338
於一間聯營公司的投資	—	—	—
可供出售的財務資產	17,000	20,000	20,000
其他長期應收款	—	32,744	—
	<b>191,115</b>	224,910	348,869
<b>流動資產</b>			
應收一名前控股股東款項	—	—	58,224
應收附屬公司款項	257,114	235,996	231,684
其他應收款	34,696	80,474	44,660
預付款項	2,000	—	—
其他流動資產	—	—	1,000
銀行結餘及現金	186	171	3,264
	<b>293,996</b>	316,641	338,832
<b>流動負債</b>			
應付投資成本	—	—	142,760
預收款項	2,000	—	—
其他應付款及應計費用	36,690	29,238	—
應付附屬公司款項	93,476	93,486	137,780
應付一名前控股股東款項	29,328	—	—
	<b>161,494</b>	122,724	280,540
<b>流動資產淨值</b>	<b>132,502</b>	193,917	58,292
<b>總資產減流動負債</b>	<b>323,617</b>	418,827	407,161
<b>股本及儲備</b>			
股本	1,020,400	1,020,400	1,020,400
儲備	(696,783)	(684,571)	(613,239)
<b>總權益</b>	<b>323,617</b>	335,829	407,161
<b>非流動負債</b>			
其他非流動負債	—	82,998	—
	<b>323,617</b>	418,827	407,161

## 47. 比較數字

為符合本年度的呈報方式，若干比較數字已重新分類。

# 公司資料

法定地址	中國瀋陽經濟技術開發區中央大街20甲1-4號
中國營業地址	中國瀋陽市大東區金茂國際公寓14樓 郵編：110041 電話：8624-24351041 傳真：8624-23333288 網址：www.sygyfz.com.cn
H股股份過戶登記處	香港證券登記有限公司 香港皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室
中國律師	凱文律師事務所 北京西城區金融大街7號英藍國際金融中心19層 郵編：100140
核數師	盧鄭會計師事務所有限公司 香港執業會計師 香港灣仔港灣道6-8號 瑞安中心2樓216-218室